



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1079409549

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE LEONARDO MOTTA MEJIA
NIT / C.C CLIENTE	1079409549
DIRECCIÓN	KR 34 # 95 - 122 ACTUAL URBANO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Camino de los Sauces
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/03/2025
FECHA INFORME	10/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALISON FERNANDO PINEDA				
NUM.	3831 EscrituraDe	#NOTARIA	18	FECHA	31/12/2009
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO		Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	765200001000000174137000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL COMUNTO/EDIFICIO	Urbanizacion Ciudad del Campo				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
378-163594	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona occidente del municipio de Palmira.
Al inmueble se llega así: La vía principal de acceso es la carretera Cali-Candelaria, al interior de Ciudad del Campo la vía principal es la Calle 100, sobre la cual se desarrolla el uso mixto (VIV-COM), sector con adecuada red de servicios públicos, predominan casas 2 y 3 pisos.
El inmueble consta de: Antejardín, sala comedor, baño, cocina, zona de oficinas y escalera a segundo piso; en el segundo piso consta de 3 alcobas. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 116,002,699

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,002,699

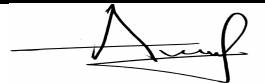
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


 ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 Perito Actuante
 C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-10 09:01:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	62.50	Frente	5
Uso Compatible Según Norma	No indica	Forma	Rectangulo	Fondo	12.50
Uso Condicionado Según Norma	No indica	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	No Indica				

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo Alto Mitigable por Inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO MUNICIPAL # 028 DE EL 6 DE FEBRERO DE 2014.
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Norma de patios mínimo
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.50
AREA CONSTRUIDA	M2	43.40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.50
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	40789000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.50
AREA PISO 1	M2	42.80
AREA PISO 2	M2	41.15

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.50
AREA PISO 1	M2	42.80
AREA PISO 2	M2	41.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	
NO	
Zonas verdes:	
Si	
Arborización:	
NO	
Impacto Ambiental	
Aire:	
NO	
Basura:	
NO	
Ruido:	
NO	
Cond.seguridad:	
NO	
Aguas servidas:	
NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 34 # 95 - 122 ACTUAL URBANO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

El bien inmueble cuenta con 6 columnas en concreto y vigas de amarre.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	62.50	M2	\$540,000.00	29.09%	\$33,750,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	83.95	M2	\$979,782.00	70.91%	\$82,252,698.90
TOTALES					100%	\$116,002,699
Valor en letras			Ciento dieciséis millones dos mil seiscientos noventa y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$116,002,699

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Sector de desarrollo de vivienda VIS.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El bien inmueble cuenta con un espacio en antejardín en el cual se puede estacionar un vehículo, es un espacio sencillo, sin cubierta.

Entorno: La vía principal de acceso es la carretera Cali-Candelaria, al interior de Ciudad del Campo la vía principal es la Calle 100, sobre la cual se desarrolla el uso mixto (VIV-COM), sector con adecuada red de servicios públicos, predominan casas 2 y 3 pisos. Cerca está el CAI de Policía Ciudad del Campo, Institución Educativa Sebastián de Belalcázar, Tiendas D1 Juanchito, tiendas, parques, iglesias, entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble cuenta con acabados sencillos. Fue realizada una ampliación de la casa en la zona posterior, se adicionaron 6 columnas en concreto con vigas de amarre, se amplió una alcoba en el segundo piso, no tiene licencia de construcción de la ampliación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad del Campo	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3215262967	60	100	\$1,150,000	\$115,000,000
2	Ciudad del Campo	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3215262967	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	Ciudad del Campo	\$186,000,000	0.95	\$176,700,000	3215262967	60	120	\$1,200,000	\$144,000,000
Del inmueble						62.50	83.95		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,500,000	\$508,333	1.0	1.0	1.00	\$508,333
2	\$34,000,000	\$566.667	1.0	1.0	1.00	\$566.667
3	\$32,700,000	\$545,000	1.0	1.0	1.00	\$545,000
					PROMEDIO	\$540,000.00
					DESV. STANDAR	\$29,486.35
					COEF. VARIACION	5.46%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$540,000.00	AREA	62.50	TOTAL	\$33,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$979,000.00	AREA	83.95	TOTAL	\$82,187,050.00
VALOR TOTAL	\$115,937,050.00					

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
1.-<https://lincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-vp1728599-reddeinversionesinmobiliarias> 2.-<https://lincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-vp1811440-reddeinversionesinmobiliarias> 3.-<https://lincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-vp1921726-reddeinversionesinmobiliarias>

REPOSICION

Casa 2 pisos

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	83.95
Area construida vendible	83.95
Valor M2 construido	\$1,170,728
Valor reposición M2	\$98,282,616
Valor reposición presupuesto M2	\$1,170,728
Fuente	IGAC OCT 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,170,728
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	22.86 %
Fito y corvin %	16.31 %
Valor reposición depreciado	\$979,782
Valor adoptado depreciado	\$979,782
Valor total	\$82,252,699

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 34 # 95 - 122 ACTUAL URBANO | Camino de los Sauces |
Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

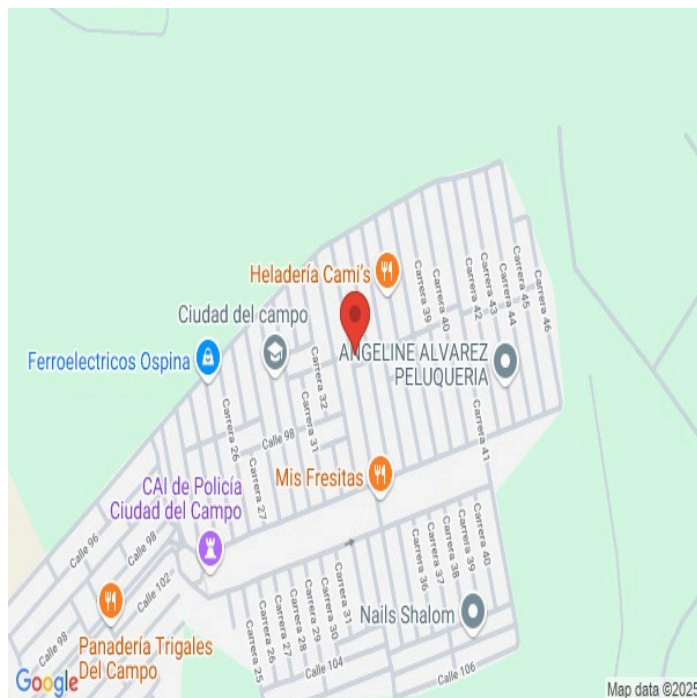
Latitud: 3.4594891

Longitud: -76.4645999

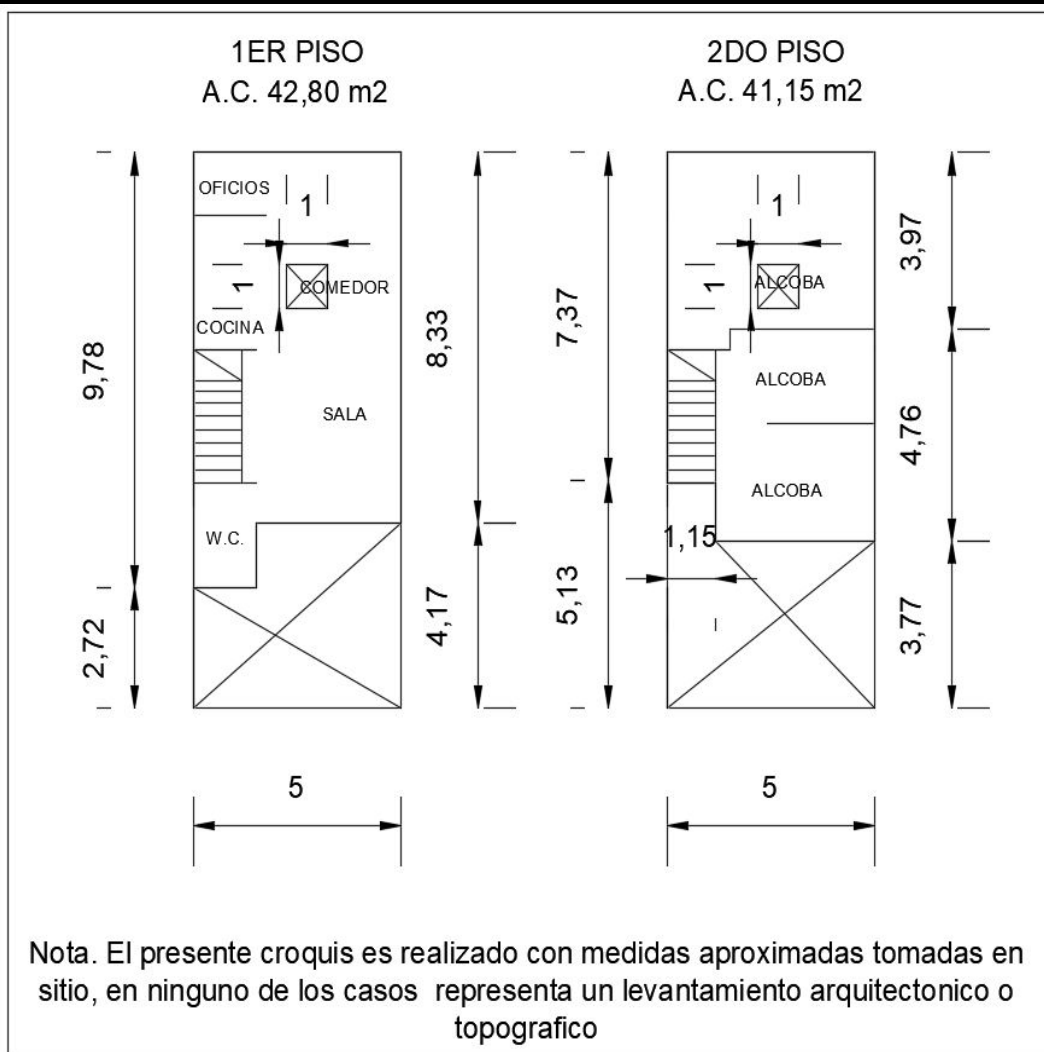
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 27' 34.1604''

Longitud: 76° 27' 52.56''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



IDEP - INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES DE PALMIRA Ubicarte

Buscar predial o dirección

(2 de 14)

Idap.sde.LC_Terreno_ON:
765200001000000174137000000000

name 765200001000000174137000000000
area_terre 63.00
manzana_ve 76520000100000017

Acercar a

76,464 3,460 Grados

esri

PDF Compressor Pro



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1079409549



PIN de Validación: b2a90aaf

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL- 16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos

Página 1 de 3



PIN de Validación: b2a90aaf



<https://www.raa.org.co>



vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE PERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BLA CR SAN FDO

Teléfono: 3168646274

Correo Electrónico: alejotopo@yaico.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ALEJANDRO REYES JIMENEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) **ALEJANDRO REYES JIMENEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2a90aaf



PIN de Validación: b2a90aaf



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1079409549 M.I.: 378-163594



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502276629109599979

Nro Matrícula: 378-163594

Pagina 1 TURNO: 2025-378-1-22998

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 03:03:51 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 03-11-2009 RADICACIÓN: 2009-14668 CON: ESCRITURA DE: 28-10-2009

CODIGO CATASTRAL: **765200001000000174137000000000** COD CATASTRAL ANT: 00-01-0017-0365-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2859 de fecha 20-10-2009 en NOTARIA 18 de CALI LOTE 31 MANZ.A URB.CIUD.DEL CAMPO.BARRIO CAMINO DE con area de 62.50M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL CONSTRUIDA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-ESC.2859 DE 20-10-2009 NOT.18 CALI REGISTRADA EL 28-10-2009 DESENGLOBE.A-GRUPO NORMANDIA S.A.02-ESC.1265 DE 09-06-2009 NOT.2 CALI REGISTRADA EL 10-06-2009 ENGLOBE. A-GRUPO NORMANDIA S.A.03.- ESC. 2089 DEL 30-04-2008 NOTARIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-2008,COMPRA VENTA DE SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. A GRUPO NORMANDIA S.A.04.-ESC.3425 DEL 29-06-2007 NOTARIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 14-11-2007 DESENGLOBE A GRUPO NORMANDIA S.A.05.- ESC. 3425 DEL 29-06-2007 DE LA NOTARIA 2A DE ALI, REGISTRADA EL 14-11-2007 DACION EN PAGO DE SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. A GRUPO NORMANDIA S.A.06.- ESC. 3423 DEL 29-06-2007 NOTAIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 13-09-2007 DESENGLOBE A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.07.- ESC. 3425 DEL 29-06-2007 DE LA NOTARIA 2A DE CALI,REGISTRADA EL 14-11-2007, DACION EN PAGO DE SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A., A GRUPO NORMANDIA S.A.08.-ESC. 5576 DEL 23-12-2003 NOTARIA 2A. DE CALI,REGISTRADA EL 30-04-2004 VENTA DERECHO DE 23.45%, SOBRE LOTE DE 295.602 MTS.2 DE SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.,A;FABRICA NACIONAL DE AUTOPARTES S.A. FENALCA S.A.09.- ESC. 2228 DEL 12-06-2003 NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 09-07-2003 DACION EN PAGO DE CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. A SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.10.- ESC. 6111 DEL 30-12-2002 DE LA NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRAA EL 26-03-2003 DACION EN PAGO DE CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. SOCIEDAD CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.11.- ESC. 3658 DEL 30-09-1998 DE LA NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 03-12-1998 SEGREGACION A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.12.-ESC. 1520 DEL 15-05-1997 DE LA NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 16-05-1997, ACLARACION DE AREA, A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.13.- ESC. 1520 DEL 15-05-1997 DE LA NOTAIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 16-05-1997 ENGLOBAMIENTO A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.14.-ESC. 5156 DEL 23-08-1994 NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 24-08-1994 SEGREGACION A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.15.- ESC. 2078 DEL 18-06-1993 DE LA NOT. 5A. DE CALI, REGISTRADA EL 12-07-1993, DIVISION A CONSTUCTORA NORMANDIA S.A.16.- ESC. 2078 DEL 18-06-1993 DE LA NOTARIA 5A. DE CALI, REGISTRADA EL 12-07-1993 COMPRA VENTA DE JOSE TAKA MORIMITSU NAGARIO, LIGIA MORIMITSU DE MORIMITSU, A CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.17.- ESC. 2999 DEL 01-08-1973 , COMPRA VENTA DE GUILLERMO MEJIA LINCE A JOSE TAKA MORIMITSU NAGARIO, LIGIA MORIMITSU DE MORIMITSU.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 31 # LOTE 31 MANZ.A URB.CIUD.DEL CAMPO.BARRIO CAMINO DE

2) KR 34 # 95 - 122 ACTUAL URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502276629109599979

Nro Matrícula: 378-163594

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-22998

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 03:03:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

378 - 163551

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-2009 Radicación: 2009-378-6-12527

Doc: ESCRITURA 2405 DEL 11-09-2009 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRUPO NORMANDIA S.A

NIT# 8050308494 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-10-2009 Radicación: 2009-378-6-14668

Doc: ESCRITURA 2859 DEL 20-10-2009 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GRUPO NORMANDIA S.A

NIT# 8050308494 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-01-2010 Radicación: 2010-378-6-745

Doc: ESCRITURA 3831 DEL 31-12-2009 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$38,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMFANDI CON OBLIGACION DE NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA PRESENTE ESCRITURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GRUPO NORMANDIA S.A

NIT# 8050308494

A: PINEDA ALISON FERNANDO

CC# 94493068 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2010 Radicación: 2010-378-6-745

Doc: ESCRITURA 3831 DEL 31-12-2009 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINEDA ALISON FERNANDO

CC# 94493068 X

A: BANCO DAVIVIENDA S A NIT 860034313-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-2010 Radicación: 2010-378-6-745

Doc: ESCRITURA 3831 DEL 31-12-2009 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINEDA ALISON FERNANDO

CC# 94493068 X

A: Y DE LOS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502276629109599979

Nro Matrícula: 378-163594

Pagina 3 TURNO: 2025-378-1-22998

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 03:03:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-03-2010 Radicación: 2010-378-6-3364

Doc: ESCRITURA 0415 DEL 23-02-2010 NOTARIA 18 DE CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE Y OTROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 890903938

A: GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT: 805.030.849-4

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-01-2020 Radicación: 2020-378-6-291

Doc: ESCRITURA 16532 DEL 03-09-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23,845,100

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANC.HIPOTECA)I,R.520011001247614 DE 10-01-2020

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PINEDA ALISON FERNANDO

CC# 94493068 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-02-2025 Radicación: 2025-378-6-2202

Doc: CERTIFICADO 9 DEL 29-01-2025 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA RESPECTO A LA ESCT.3831 DE 31-12-2009 NOT.18 CALI / B.F.001021002006182 DE 07-02-2025 VALOR \$206.400.00 PAL1167465

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINEDA ALISON FERNANDO

CC# 94493068 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-378-3-433

Fecha: 30-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502276629109599979

Nro Matrícula: 378-163594

Pagina 4 TURNO: 2025-378-1-22998

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 03:03:51 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

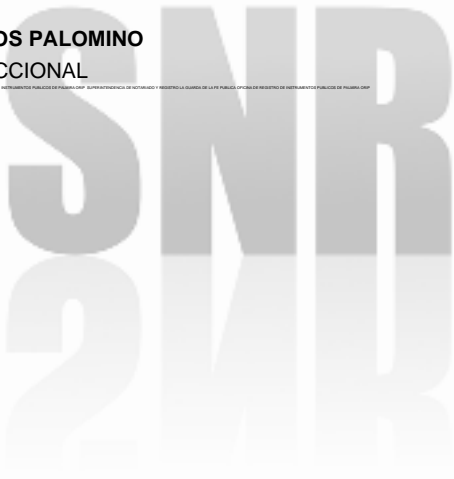
TURNO: 2025-378-1-22998

FECHA: 27-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

15:17

VoLTE 4G

← Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 360.000,00

Fecha
03 de marzo de 2025 a las 03:17 p. m.

Referencia
M8725408


¿De dónde salió la plata?
Disponible

Listo





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1079409549
	Hash documento:	717a720c57
	Fecha creación:	2025-03-10 11:30:48

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>ALEJANDRO REYES JIMENEZ</div> <div>Documento: 16932186</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 868075</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 190.99.190.12 2025-03-10 09:01:00</div>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

