



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087123176-2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	HECTOR LUIS SANCHEZ SIERRA
NIT / C.C CLIENTE	1087123176
DIRECCIÓN	URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES CASA 6 A. MANZANA D 17. CALLE 8 H # 54 SUR-44
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	CIUDADELA LAS FLORES
DEPARTAMENTO	Jamundi
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ALEJANDRO REYES JIMENEZ 16932186

FECHA VISITA	07/03/2025
FECHA INFORME	11/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MURILLO CIFUENTES ANGEE CAROLINA			
NUM. ESCRITURA	4793 Escritura De NOTARIA	DECIMA	FECHA	30/10/2018
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca	
CIUDAD	Cali			
ESCRITURA	763640100000011620901900000013			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	50.38%			

M. INMOB.	N°
370-987921	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona oriente del municipio de Jamundí.
 Al inmueble se llega así: La Carrera 50 sur
El inmueble consta de: En el primer piso consta de antejardín, sala comedor, espacio para baño, cocina, patio, zona de oficios y escaleras al piso 2; en el piso 2 consta de 2 alcobas, baño y terraza cubierta. El bien inmueble fue ampliado, no tiene licencia de construcción de dicha ampliación, se construyó sobre el área de la zona posterior del patio (área 8,60 m²) en el primer piso y en el segundo piso quedó una terraza cubierta (área 8,60 m²).
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 108,980,400

VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,980,400

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 13:46:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 031 del 2004. Área construida medida 67.70 M2, registrada 59.10, se observa una variación del 12.70%.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.10
AREA PRIVADA	M2	59.10

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	59
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	23.976.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES CASA 6 A. MANZANA D 17. CALLE 8 H # 54 SUR-44 | CIUDADELA LAS FLORES | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1157, fecha: 19/04/2018, Notaría: 10 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

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	2018

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	59.10	M2	\$1,844,000.00	100.00%	\$108,980,400.00
TOTALES					100%	\$108,980,400
Valor en letras	Ciento ocho millones novecientos ochenta mil cuatrocientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$108,980,400

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 con desarrollo de vivienda tipo 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: En la zona antejardín la casa cuenta con espacio para garaje sencillo descubierto.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1157, Fecha escritura: 19/04/2018, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: No definida, Total unidades: 1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes en ladrillo bloque a la vista, baños, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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 valuaria 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ciudadela Las Flores	2	\$119,000,000	0.95	\$113,050,000		\$		\$	\$1,912,859.56	323 254 0108
2	Ciudadela Las Flores	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000		\$		\$	\$1,723,350.25	3208899956
3	Ciudadela Las Flores	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000		\$		\$	\$1,723,350.25	3208899956
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	61.04	59.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,912,859.56
2	7	61.04	59.10	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$1,809,517.76
3	7	61.04	59.10	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$1,809,517.76
	7 años									
								PROMEDIO	\$1,843,965.03	
								DESV. STANDAR	\$59,664.42	
								COEF. VARIACION	3.24%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,903,629.44	TOTAL	\$112,504,500.06
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,784,300.61	TOTAL	\$105,452,166.09
VALOR TOTAL	\$108,980,400.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-casa-jamundi-cd-terranova-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/4804-M5194023>

2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1935666-bienco>

3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1960545-bienco>

DIRECCIÓN:

URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES CASA 6 A.
MANZANA D 17. CALLE 8 H # 54 SUR-44 | CIUDADELA LAS
FLORES | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

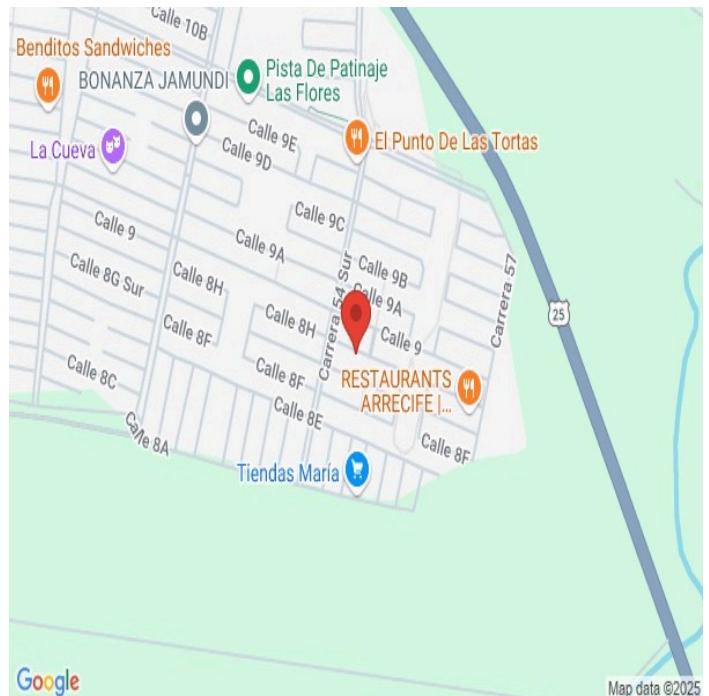
Latitud: 3.224323

Longitud: -76.508530

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 13' 27.5628''

Longitud: 76° 30' 30.7074''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



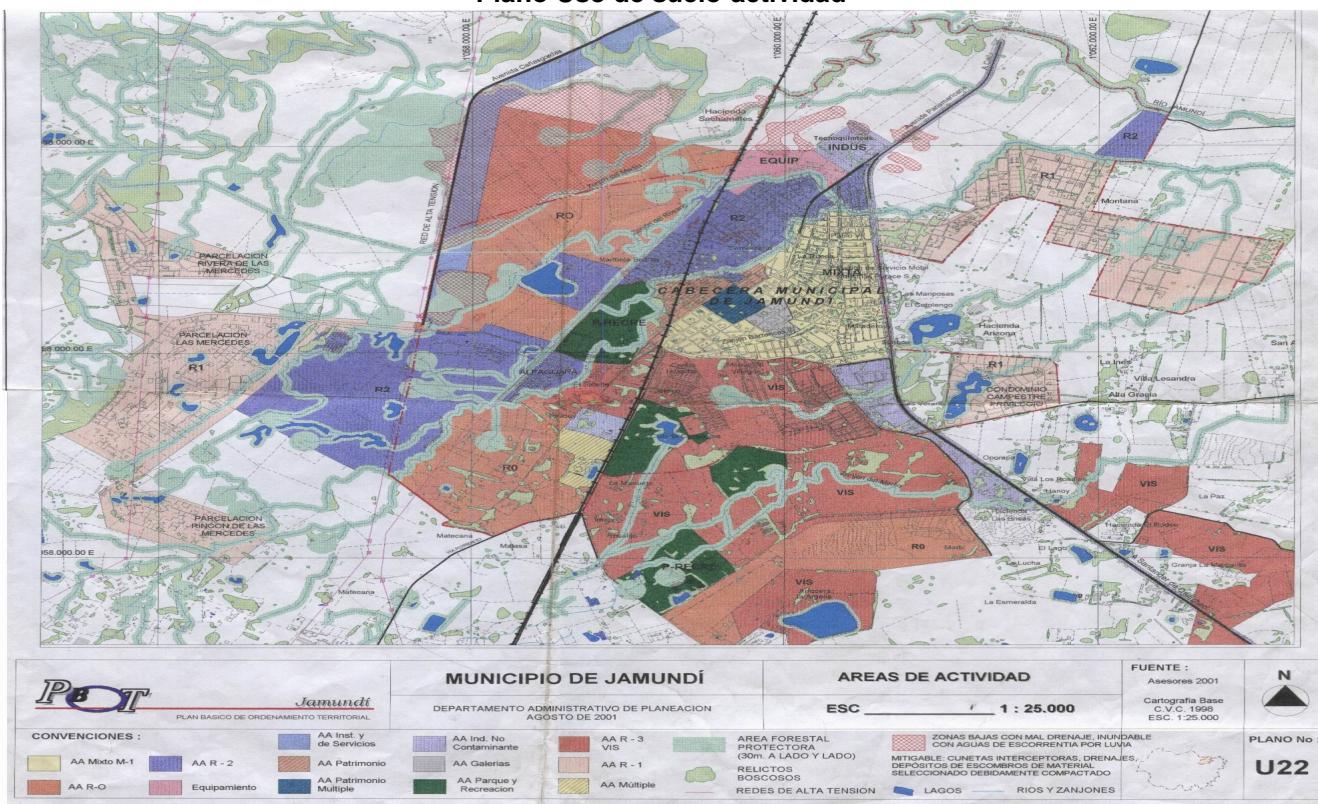
FOTOS General

Garaje

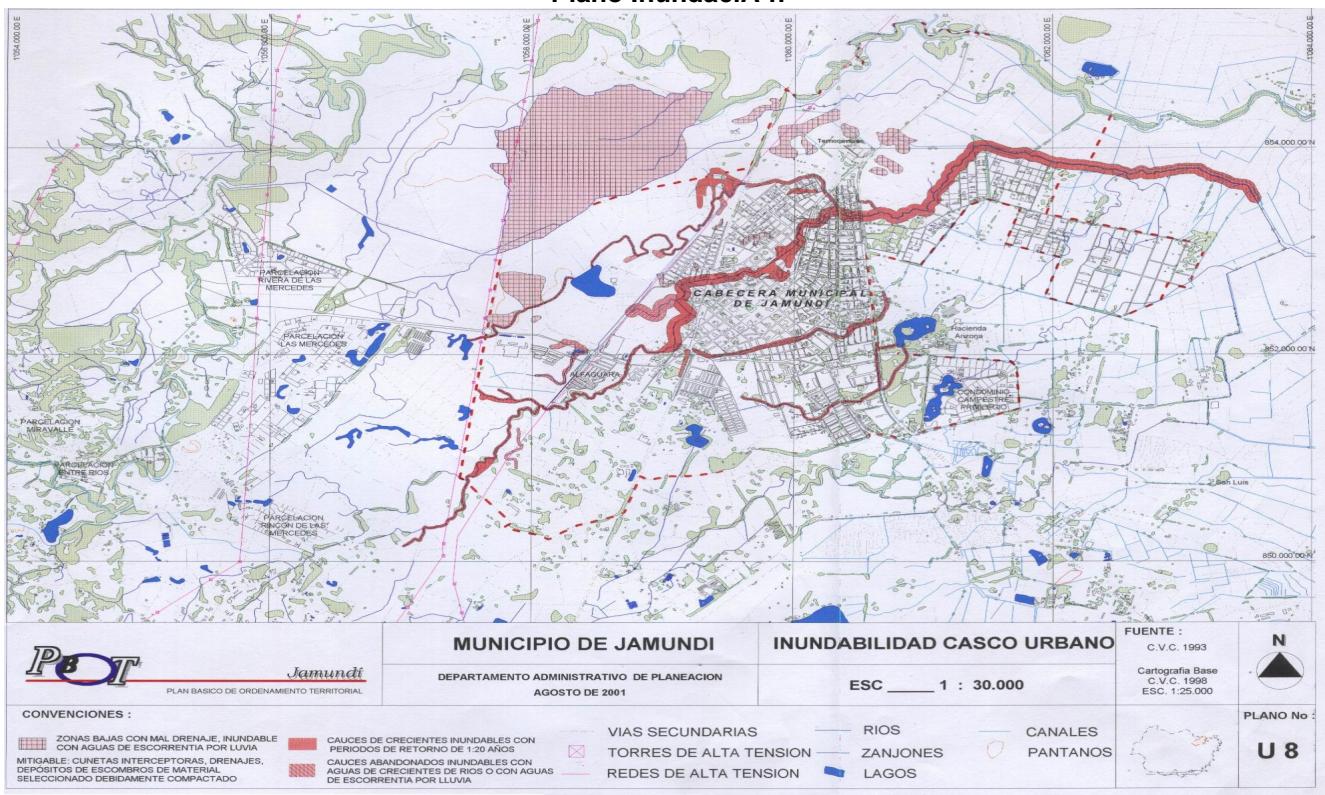


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano InundaciÃ³n



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 valuador 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 sufren 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 él 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-1087123176-2



PIN de Validación: b2a90aa1

<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			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles 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: b2a90aa1



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: C/137ERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168846276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.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

b2a90aa1



PIN de Validación: b2e97aa1



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250305111109885816

Nro Matrícula: 370-987921

Pagina 1 TURNO: 2025-104659

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:33:00 AM

**"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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 21-08-2018 RADICACIÓN: 2018-69855 CON: ESCRITURA DE: 24-07-2018

CODIGO CATASTRAL : CCW0007MWJD COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1157 de fecha 19-04-2018 en NOTARIA DECIMA de CALI CASA 6 A. MANZANA D 17. CALLE 8 H # 54 SUR-44 con area de 59.10 M2. DE DOS PISOS con coeficiente de 50.38% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACIONES

-FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP. ADQUIRIO ASI:-EL 01-03-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 324 DEL 22-02-2016, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, QUE CONTIENE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO, A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: FUTURAMA GROUP S.A.S. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN SU CONDICION DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP.--LA SOCIEDAD FUTURAMA GROUP S.A.S. ADQUIRIO EL 21-07-2014 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA # 1637 DEL 26-06-2014, DE LA NOTARIA TRECE DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA. A: FUTURAMA GROUP S.A.S.-EL 21-07-2014, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1839 DE 17-07-2014, DE LA NOTARIA TRECE DE CALI, QUE CONTIENE LA ACLARACION A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA., FUTURAMA GROUP S.A.S.-EL 23-12-2014, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 3163 DE 24-11-2014, DE LA NOTARIA TRECE DE CALI, QUE CONTIENE LA RATIFICACION DE CONTRATO A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LIMITADA., FUTURAMA GROUP S.A.S. --EL 29-06-1995, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 2580 DEL 08-06-1995, DE LA NOTARIA 06 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD AGRICOLA LAS BRISAS LIMITADA A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES HELCA LTDA. -EL 11-08-1988, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 2360 DEL 23-06-1986, DE LA NOTARIA 05 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRA VENTA DE: LONDON ALBA EDGARDO A: AGRICOLA "LAS BRISAS LIMITADA". -CON FECHA 08-09-1981 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA #2050 DE 20-08-1981, DE LA NOTARIA 04 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPROVVENTA, DE: SOCIEDAD "AGRICOLA SAN ISIDRO LTDA" A: LONDON ALBA EDGARDO. -CON FECHA 15-01-1975, QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA #9002 DEL 27-12-1974, DE LA NOTARIA 02 CALI, QUE CONTIENE LA COMPROVVENTA DE: TENORIO REBOLLEDO MANUEL FRANCISCO, A: SOCIEDAD AGRICOLA SAN ISIDRO LTDA. -CON FECHA 22-10-1974, QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA #775 DEL 28-06-1974, DE LA NOTARIA 05 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPROVVENTA DE: BARONA HERNANDEZ GLORIA MARIA, A: TENORIO REBOLLEDO MANUEL FRANCISCO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION CIUDADELA LAS FLORES CASA 6 A MANZANA D 17 CALLE 8 H # 54 SUB-44

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

MATRÍCULA A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503051111109885816

Nro Matrícula: 370-987921

Página 2 TURNO: 2025-104659

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:33:00 AM

"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 001 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-60635

Doc: ESCRITURA 2059 del 18-06-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP. X NIT 830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-07-2018 Radicación: 2018-69855

Doc: ESCRITURA 1157 del 19-04-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL SE ADJUNTAN LICENCIA Y EJECUTORIA.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP X NIT830.053.700-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2018 Radicación: 2018-69855

Doc: ESCRITURA 1157 del 19-04-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL LOTE BIFAMILIAR SEIS (6) MANZANA D 17, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001, SE ADJUNTAN LICENCIAS Y EJECUTORIA.

COMPARECE LA CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP X NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-2019 Radicación: 2019-18063

Doc: ESCRITURA 4793 del 30-10-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$1,100,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL, HIPOTECA ESC.2059/2018, TOTAL ESTE PREDIO

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA LAS FLORES VIS Y/O VIP. NIT:830.053.700-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2019 Radicación: 2019-18063

Doc: ESCRITURA 4793 del 30-10-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$73,720,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503051111109885816

Nro Matrícula: 370-987921

Página 5 TURNO: 2025-104659

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:33:00 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

"NIT.830.053.700-6" ANOT.4,5 CONFORME COPIA DE LA ESCRITURA 4793 DEL 30-10-2018 NOTARIA 10 DE CALI QUE REPOSA EN EL

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: C2019-3549 Fecha: 22-04-2019

CONTINUA SALVEDAD 1: ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-3549 Fecha: 22-04-2019

AGREGADO EN PERSONAS-RAZÓN SOCIAL "VALLE DEL AGENTE" ANOT.6 Y 7 CONFORME COPIA DE LA ESCRITURA 4793 DEL 30-10-2018 NOTARIA 10 DE CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 2 Radicación: C2019-3549 Fecha: 07-05-2019

CONTINUA SALVEDAD 1: LO CORREGIDO VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-104659 FECHA: 05-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



OCT 16 2024 11:24:27 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

BARRIO CIUDAD CORDOBA
KR 42 A 53 - 71 L 3,C
C. UNICO: 3007072728 TER: EFOOR105

RECIBO: 018698 RRN: 019654
APRO: 686818

RECAUDO

CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 00000000000001087123176

VALOR \$ 340.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.
Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniques al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1087123176-2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1087123176-2
	Hash documento:	0ae0f7a2e3
	Fecha creación:	2025-03-11 18:10:21

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 682406	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.99.190.12 2025-03-10 13:46:00	

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>

