


INFORME DE AVALUO LRCAJA-14678548
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE MANUEL VASQUEZ GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	14678548
DIRECCIÓN	CARRERA 1 SUR # 10-C-77 Y CASA EL PORTAL DE JAMUNDI
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URB.EL PORTAL DE JAMUNDI
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/02/2023
FECHA INFORME	01/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EILEEN MELISA MARTINEZ HERNANDEZ				
NUM.	2554 Escritura De	NOTARIA	5	FECHA	22/08/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Jamundi	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	763640100000004290039000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
Casa	370-446493

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CARRERA 1 SUR # 10C-77 del barrio PORTAL DE JAMUNDI del municipio de Jamundi. Cuenta con los servicios de energía, gas y acueducto con contadores instalados. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 45 un área construida de 60,00 m² acorde a documentos jurídicos y medidas en visita. Bien inmueble sobre vía peatonal, unifamiliar de 2 pisos, con servicios públicos en buen estado de conservación.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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	1	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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.

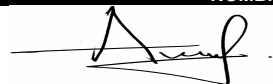
DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 98,850,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 66,002,145.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En dirección registra casa.

NOMBRES Y FIRMAS


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 Perito Actuante
 C.C: 16932186
 RAA: AVAL-16932186

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad Residencial -R3
Uso Compatible Según Norma	No indica
Uso Condicionado Según Norma	No indica
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	45	Frente	3
Forma	Rectangulo	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
Antejardín	1,5 metros antejardín.
Uso principal	Área de Actividad Residencial -R3
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	9 m2
Índice de ocupación	No indica
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45
AREA CONSTRUIDA	M2	60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45
AREA PISO 1	M2	31.80
AREA PISO 2	M2	28.20

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
TERRENO	M2	45
PRIMER PISO	M2	31.80
SEGUNDO PISO	M2	28.20

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	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	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: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 1 SUR # 10-C-77 Y CASA EL PORTAL DE JAMUNDI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	45	M2	\$730,000.00	33.23%	\$32,850,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	60	M2	\$1,100,000.00	66.77%	\$66,000,000.00
TOTALES					100%	\$98,850,000.00

Valor en letras Noventa y ocho millones ochocientos cincuenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$98,850,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Se trata de una CASA localizada en la CARRERA 1 SUR # 10C-77 del barrio PORTAL DE JAMUNDI del municipio de Jamundi. Cuenta con los servicios de energía, gas y acueducto con contadores instalados. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 45un área construida de 60,00 m²acorde a documentos jurídicos y medidas en visita. Bien inmueble sobre vía peatonal, unifamiliar de 2 pisos, con servicios públicos en buen estado de conservación. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El bien inmueble está sobre una vía peatonal, no tiene garaje.

NOTA DE ENTORNO: Las principales vías de acceso son la Calle 10C y la Carrera 4 (Avenida Circunvalar), las cuales comunican con el centro del municipio, sector con transporte público municipal e intermunicipal, con adecuada red de servicios públicos; cerca está el centro de Jamundí, donde se desarrolla la actividad comercial e institucional (locales comerciales, alcaldía municipal, entidades financieras, hospital de Jamundí, entre otros), supermercado Súper Inter.

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El inmueble presenta un buen estado de conservación, mantenimiento y distribución en su diseño, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación interior, se encuentra ubicado en un sector residencial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Portal de Jamundi	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	3167412592	45	60	\$950,000	\$57,000,000
2	Portal de Jamundi	\$130,000,000	0.94	\$122,200,000	3127829820	45	80	\$1,100,000	\$88,000,000
3	Portal de Jamundi	\$130,000,000	0.94	\$122,200,000	6025541111	45	80	\$1,100,000	\$88,000,000
4	Cra 5 sur # 10A Bis 26	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3007824305	45	80	\$1,050,000	\$84,000,000
Del inmueble						45	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,200,000	\$693,333	1.0	1.0	1.00	\$693,333
2	\$34,200,000	\$760,000	1.0	1.0	1.00	\$760,000
3	\$34,200,000	\$760,000	1.0	1.0	1.00	\$760,000
4	\$32,400,000	\$720,000	1.0	1.0	1.00	\$720,000
					PROMEDIO	\$733,333.33
					DESV. STANDAR	\$32,659.86
					COEF. VARIACION	4.45%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,000.00	AREA	45	TOTAL	\$32,850,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	60	TOTAL	\$66,000,000.00
VALOR TOTAL	\$98,850,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10635_2archivopdflinks.html

1.-<https://lamansioninmobiliaria.com/property/casa-en-venta-barrio-portal-de-jamundi/>

2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1789991-CUERVOBJENESRAICESAS>

3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1183404-artemoybienes>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-pororiente/jamundi/7789721>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1 SUR # 10-C-77 Y CASA EL PORTAL DE JAMUNDI
| URB.EL PORTAL DE JAMUNDI | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

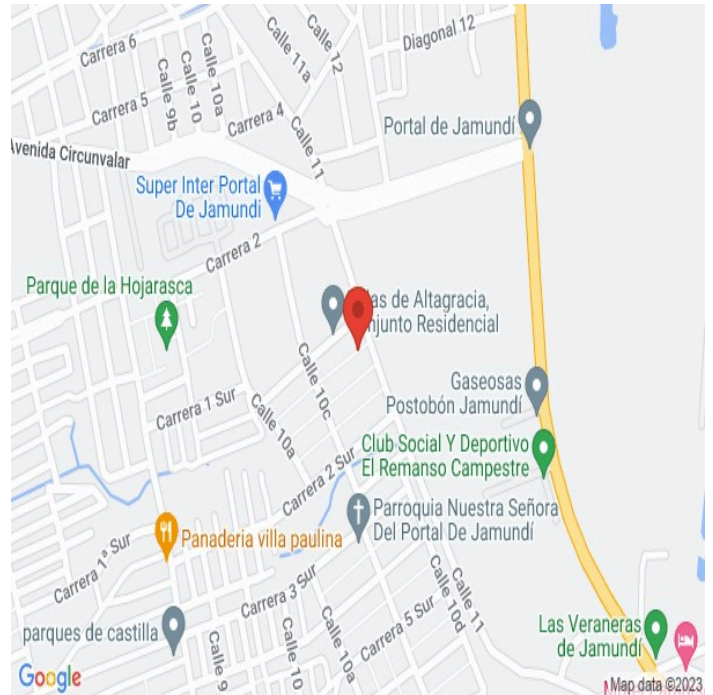
Latitud: 3.2547806

Longitud:-76.53496666666666

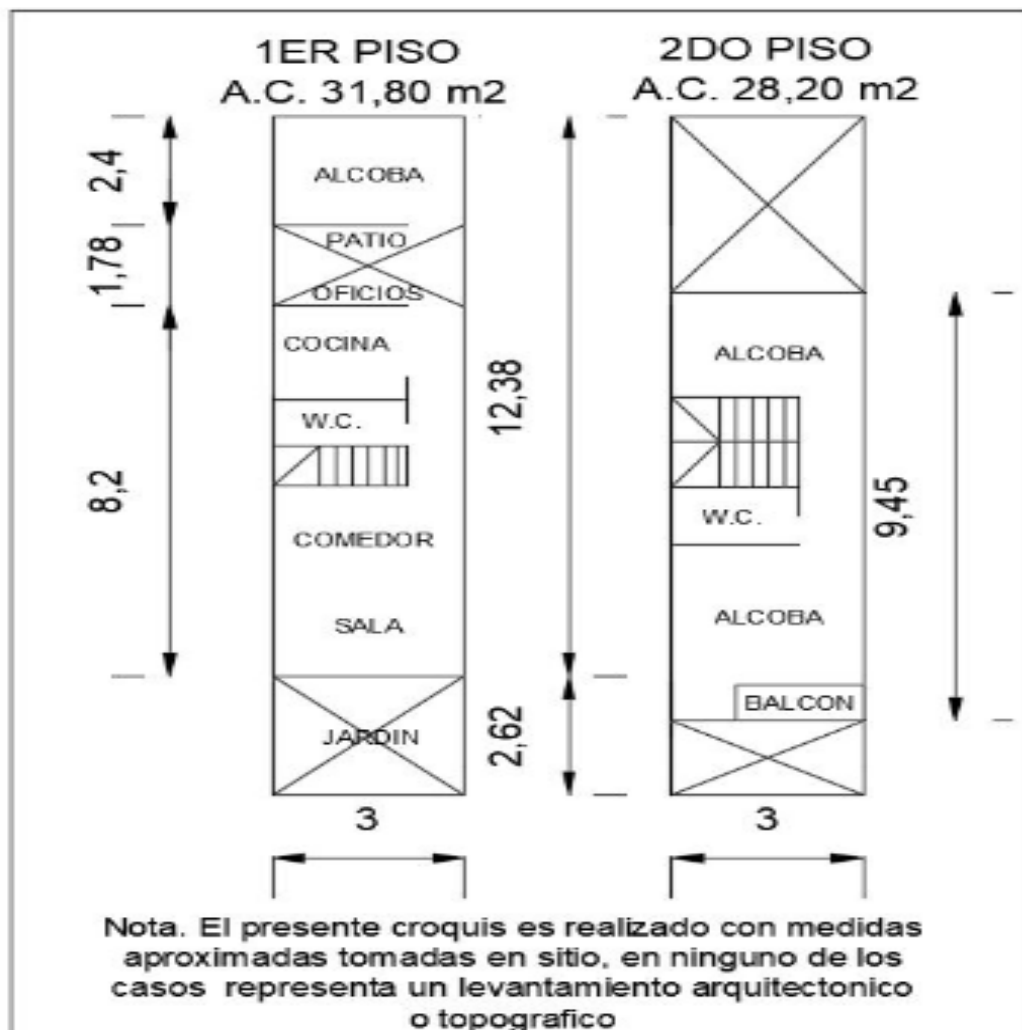
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 15' 17.211"

Longitud:76° 32' 5.8806"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

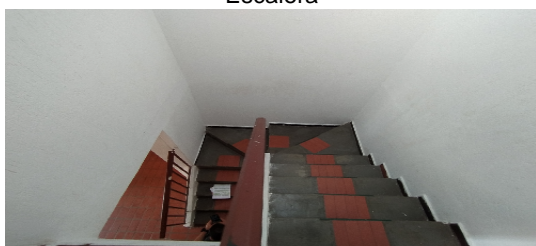
Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



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**

----- **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 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 recibido del 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-14678548



PIN de Validación: b8290a77



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

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
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

Regimen
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 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.



PIN de Validación: b8290a77



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: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO
Teléfono: 3168648276
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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b8290a77

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b8290a77



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230214424072127662

Nro Matrícula: 370-446493

Pagina 1 TURNO: 2023-64390

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 06:38:50 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 28-12-1993 RADICACIÓN: 96061 CON: ESCRITURA DE: 15-12-1993

CODIGO CATASTRAL: 7636401000000429003900000000 COD CATASTRAL ANT: 76364010004290039000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #7221 DEL 09-12-93 NOTARIA 9.DE CALI. (DCTO.1711/84) AREA: 45 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA VERIFICO RELOTEO SEGUN ESCRITURA # 3597 DEL 18-06-93 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 25-06-93. ACLARADA POR ESCR.#7221 DEL 09-12-93 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 15-12-93. SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A RTURO GOMEZ GOMEZ, GRACIELA GOMEZ DE BUENO, BEATRIZ GOMEZ GOMEZ, ALFREDO GOMEZ GOMEZ, MIGUEL GOMEZ GOMEZ, GABRIEL GOMEZ GOMEZ, JAVIER GOMEZ GOMEZ Y SOCIEDAD STELLA GOMEZ HERMANOS LTDA", SEGUN ESCRITURA # 5484 DEL 03-11-92, NOTARIA 9 DE CALI REGISTRADA EL 12-11-92. JAVIER, MIGUEL, ALFREDO, ARTURO, GABRIEL GOMEZ GOMEZ, GRACIELA GOMEZ GOMEZ DE BUENO, BEATRIZ GOMEZ GOMEZ DE DOMINGUEZ, Y LA SOC. "ESTELLA GOMEZ HERMANOS Y CIA. LTDA" ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE GABRIEL GOMEZ ECHEVERRY, EL PREDIO HACIENDA LA BLANCA Y VILLA ROCIO, SEGUN SENTENCIA DEL 24-05-76, JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 24-04-84, DICHOS PREDIOS FUERON ENGLOBADOS POR ESCRITURA # 5484 DEL 03-11-92, NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 12-11-92. GABRIEL GOMEZ ECHEVERRY, LO ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA # 2318 DEL 10-05-76, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 18-05-76, VERIFICO ENGLOBE. GABRIEL GOMEZ ECHEVERRY, ADQUIRIO 3 LOTES ASI: POR COMPRA A VICTORIANO SANTIAGO, MARIA HENAO DE SANTIAGO, BLANCA HUERTAS DE PAEZ Y BERTHA TASAMA DE AGUIRRE, SEGUN ESCR.#2318 DEL 10-05-76, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 18-05-76. VICTORIANO SANTIAGO Y MARIA HENAO DE SANTIAGO, ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE LUIS BORRERO RESTREPO, SEGUN ESCRITURA # 6876 DEL 17-11-73, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-11-73. JOSE LUIS BORRERO RESTREPO, ADQUIRIO SU DERECHO POR COMPRA A GABRIEL BORRERO RESTREPO, SEGUN ESC.#1226 DEL 05-03-73, NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 14-08-73. GABRIEL BORRERO RESTREPO Y LUIS BORRERO RESTREPO, ADQUIRIERON DERECHOS POR COMPRA A VICENTE BORRERO RESTREPO, SEGUN ESC.#3631 DEL 29-09-72 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 30-01-73. GABRIEL, JOSE LUIS Y VICENTE BORRERO RESTREPO, ADQUIRIERON A LOS HEREDEROS DE: ANGEL MARIA CASTRO LTDA.,SEGUN ESC.#7647 DEL 31-12-68, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 17-02-68. HEREDEROS DE: ANGEL MARIA CASTRO LTDA., ADQUIRIERON POR COMPRA A CAMILO BORRERO BORRERO, SEGUN ESCR.#3524 DEL 28-06-68, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 11-10-68. BLANCA HUERTAS DE PAEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE LUIS BORRERO RESTREPO, SEGUN ESCR.#6875 DEL 07-11-73, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 30-11-73. BERTHA TASAMA DE AGUIRRE, ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA HUERTAS DE PAEZ, SEGUN ESCR.#1352 DEL 03-03-75, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 11-03-75.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1 SUR 10-C-77 Y CASA

1) LOTE 46 MANZANA 17 URB.EL PORTAL DE JAMUNDI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 230214424072127662

Nro Matrícula: 370-446493

Pagina 2 TURNO: 2023-64390

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 06:38:50 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

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

370 - 428958

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5297 del 08-09-1993 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 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: SOC. URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA.

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-1993 Radicación: 96061

Doc: ESCRITURA 7221 del 09-12-1993 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD "URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA".

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-1994 Radicación: 43472

Doc: ESCRITURA 3010 del 25-05-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$9,750,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC. URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA.

A: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3010 del 25-05-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-06-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3010 del 25-05-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307 X

A: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307

A: DE LOS HIJOS MENORES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 230214424072127662

Nro Matrícula: 370-446493

Pagina 3 TURNO: 2023-64390

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 06:38:50 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: 24-01-1996 Radicación: 1996-6397

Doc: ESCRITURA 6048 del 19-12-1995 NOT.11 de CALI

VALOR ACTO: \$960,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.5297 ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

A: SOC.URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-02-2013 Radicación: 2013-9566

Doc: CERTIFICADO 024 del 24-01-2013 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$6,825,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA ESC.#3010/94 NOTARIA 9 CALI (SEGUN CANCELACION ESC.#66 DEL 22-01-2013 NOTARIA 23 CALI) B.F.-001-02-1000337043 DEL 05-02-2013

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL

(ANTES BANCO

COLMENA S.A.)

A: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-03-2013 Radicación: 2013-23121

Doc: ESCRITURA 0387 del 08-03-2013 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA,CONSTITUIDO POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 3010 DEL 25-05-1994 NOTARIA 9 DE CALI,--B.F--# 001-03-1000350144 DEL 21-03-2013.

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

A: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-03-2013 Radicación: 2013-23121

Doc: ESCRITURA 0387 del 08-03-2013 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$18,452,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAMARGO PORRAS CARLOS ENRIQUE

CC# 14964307

A: CAMARGO PORRAS JULIA EMMA

CC# 38951739 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-33164

Doc: ESCRITURA 2554 del 22-08-2019 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$35,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230214424072127662

Nro Matrícula: 370-446493

Pagina 4 TURNO: 2023-64390

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 06:38:50 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAMARGO PORRAS JULIA EMMA

CC# 38951739

A: MARTINEZ HERNANDEZ EILEEN MELISA

CC# 67045317 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-6026	Fecha: 23-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-1620	Fecha: 24-02-2014
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)			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 08-03-1996
AGREGADA ESTA ANOTACION (6) ESCR. #6048. VALE. ART.35 DCTO.1250/70.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-64390

FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA