


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088588227
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GUSTAVO JAVIER TAIMAL ALPALA
NIT / C.C CLIENTE	1088588227
DIRECCIÓN	CL 70 A # 26 - 31 CASA 21 HOY PREDIO URBANO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Urbanización Alameda
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/06/2023
FECHA INFORME	21/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORALES PARRA ROSA ELVIA
NUM.	4391 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Palmira
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	765200103000004130021000000000
CATASTRAL	N/A
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica
NOMBRE DEL CO	
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
Casa	378-153143

OBSERVACIONES GENERALES

El bien inmueble esta ubicado en CL 70 A # 26 - 31 CASA 21 HOY PREDIO URBANO, cuenta con servicios públicos y un garaje que hace parte integral del predio.
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	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	SI				
Vivienda					

ACABADOS

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

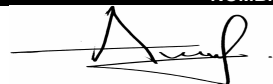
DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 199,299,945.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,509,962.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Descripción cabidas y linderos: lote con casa de habitación en el construida.

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	SECTOR NORMATIVO 6 – PLANES PARCIALES APROBADOS.
Uso Compatible Según Norma	SECTOR NORMATIVO 6 – PLANES PARCIALES APROBADOS.
Uso Condicionado Según Norma	SECTOR NORMATIVO 6 – PLANES PARCIALES APROBADOS.
Uso Prohibido Según Norma	SECTOR NORMATIVO 6 – PLANES PARCIALES APROBADOS.

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

Área Lote	65	Frente	5.20
Forma	Rectangulo	Fondo	12.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO: ACUERDO 109 de 2001 POT PALMIRA, Acuerdo 028 del 2014/02/06 Modifica normas urbanísticas POT.
Antejardín	Según Plan Parcial.
Uso principal	SECTOR NORMATIVO 6 – PLANES PARCIALES APROBADOS.
Altura permitida pisos	Segun Plan Parcial.
Aislamiento posterior	Según Plan Parcial.
Índice de ocupación	Según Plan Parcial.
Índice de construcción:	Según Plan Parcial.
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	41.700.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65
AREA PISO 1	M2	50.40
AREA PISO 2	M2	53.60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65
AREA PISO 1	M2	50.40
AREA PISO 2	M2	53.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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:	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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 70 A # 26 - 31 CASA 21 HOY PREDIO URBANO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

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	65	M2	\$666,153.00	21.73%	\$43,299,945.00
Area Construida	PISO 1	50.40	M2	\$1,500,000.00	37.93%	\$75,600,000.00
Area Construida	PISO 2	53.60	M2	\$1,500,000.00	40.34%	\$80,400,000.00
TOTALES					100%	\$199,299,945.00

Valor en letras

Ciento noventa y nueve millones doscientos noventa y nueve mil novecientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$199,299,945.00

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El bien inmueble esta ubicado en la urbanización Alameda, zona nororiente del municipio de Palmira. La vía principal de acceso a la urbanización es la carrera 28, la cual comunica con la zona centro de la ciudad y con el corregimiento de Amaime y los municipios de Cerrito, Ginebra y Buga; es una vía de alto flujo vehicular con servicio de transporte públicos municipal e intermunicipal. La vía de acceso propiamente a la urbanización Alameda es la calle 71, de una calzada en dos direcciones en buen estado. El sector cuenta con adecuada red de servicios públicos y transporte.

El bien inmueble cuenta con un garaje cubierto, paralelo, sencillo, el cual esta integrado a la casa.

Sector con adecuada red de servicio público, dotación comunal (zonas verdes, parques, iglesias, locales comerciales), cerca este Almacén D1, estación de servicio Móvil, Colegio Agustiniño Campestre, Estación Norte, Bomberos Palmira, Universidad del Valle, Sede Palmira, entre otros.

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Zona ropas: 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	Urb. Alameda	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000	3122462288	65	90	\$1,300,000	\$117,000,000
2	Calle 69D # 25A-73 Urb. Alameda	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	3128592928	65	110	\$1,400,000	\$154,000,000
3	Urb. Alameda	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000	3165370226	65	120	\$1,600,000	\$192,000,000
Del inmueble						65	104		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,700,000	\$687,692	1.0	1.0	1.00	\$687,692
2	\$42,000,000	\$646,154	1.0	1.0	1.00	\$646,154
3	\$43,200,000	\$664,615	1.0	1.0	1.00	\$664,615
					PROMEDIO	\$666,153.85
					DESV. STANDAR	\$20,811.92
					COEF. VARIACION	3.12%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$666,153.00	AREA	65	TOTAL	\$43,299,945.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	104	TOTAL	\$156,000,000.00
VALOR TOTAL	\$199,299,945.00					

Observaciones:

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.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11126_2archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alameda/palmira/10077379>

2.-En Sitio

3.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alameda/palmira/8044553?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=va

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 70 A # 26 - 31 CASA 21 HOY PREDIO URBANO |
Urbanización Alameda | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.5569056

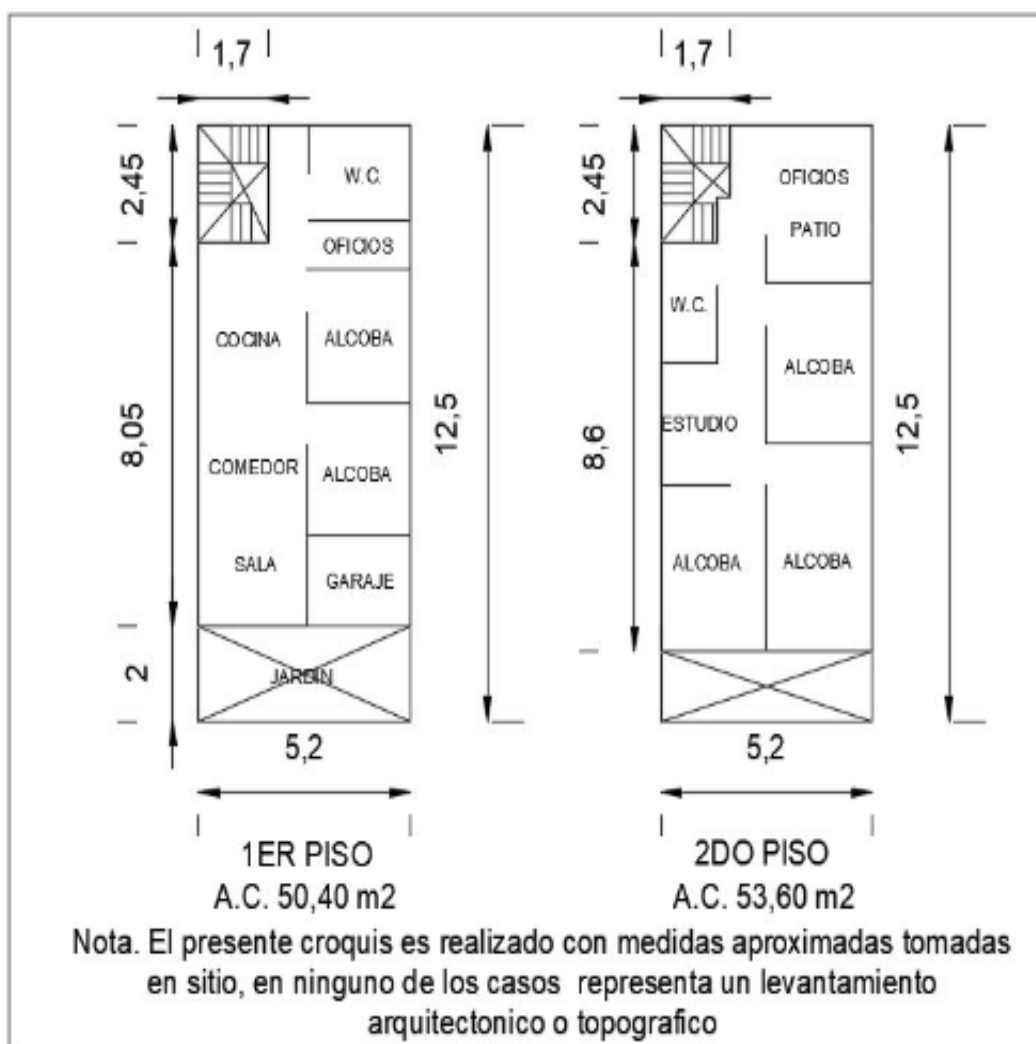
Longitud: -76.28871944444444

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 33' 24.8616"

Longitud: 76° 17' 19.3884"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2

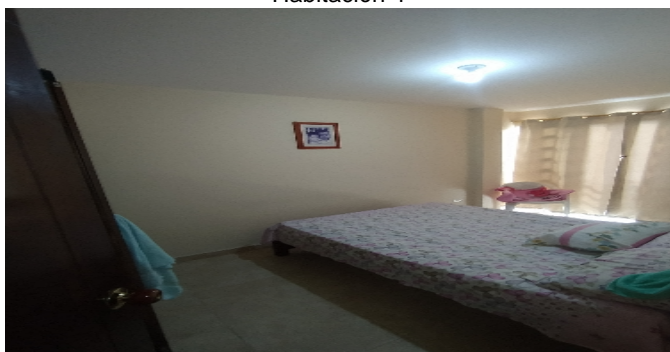


Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



ANTEJARDIN



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-1088588227



PIN de Validación: b94f0acb



<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

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: b94f0acb



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

b94f0acb

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b94f0acb



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230614300378076132

Nro Matrícula: 378-153143

Pagina 1 TURNO: 2023-378-1-55724

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 08:53:07 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 29-10-2007 RADICACIÓN: 2007-15152 CON: ESCRITURA DE: 19-10-2007

CODIGO CATASTRAL: 765200103000004130021000000000 COD CATASTRAL ANT: 76520010303540008000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3820 de fecha 16-10-2007 en NOTARIA 3 de PALMIRA LOTE 21 MANZ 10 CALLE 70A URBANIZACION ALAMEDA II con area de 65.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION SOBRE EL LOTE 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.- ESCRITURA 3820 DEL 16-10-2007 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA, REGISTRADA EL 19-10-2007. LOTE0 SOBRE 13 MANZANAS DE LA MANZ.7 A LA MANZ 19 PARA UN AREA TOTAL DE 30.468.35 M2 Y LOTE0 ZONA DE RESERVA #01 URBANIZACION ALAMEDA II SOBRE UN AREA DE 2.222.57 M2.-----02.- ESCRITURA 3820 DEL 16-10-2007 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA, REGISTRADA EL 19-10-2007, ENGLOBE. A:CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.-----03.- ESCRITURA 2885 DEL 29-12-2006 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA, REGISTRADA EL 01-02-2007, COMPRAVENTA. DE: OBONDANO MELENDEZ JORGE, CATA/O MORALES GUSTAVO.A: CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.-----04.- ESCRITURA 2623 DE 05-12-2006 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA, REGISTRADA EL 29-12-2006, LOTE0 ZONA DE RESERVA AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE #1 Y 2, ZONA DE DOTACION VENDIBLE, ZONA DE RESERVA #1,2,3. A: CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.----- 05.-ESC. 1165 DEL 21-06-2006 DE LA NOTARIA 2A DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30-06-2006, COMPRA VENTA, DE; ABONDANO MELENDEZ JORGE,DE; CATA/O MORALES GUSTAVO, A; CONSORCIO MORENO TAFURT LTDA-----06.- SENTENCIA N. SIN DE 30-09-76 DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CTTO DE CALI, REG. 16-02-77 ADJUDICACION SUCESION DE. MERCEDES CABAL DE DORRONSORO A; JORGE ABONDANO MELENDEZ, GUSTAVO CATA/O MORALES.-----07.- SENTENCIA N.SIN DEL 12 DE 12-1.921 DEL JUZGADO CIVIL DEL CTTO DE BUGA REG. 23-02-1.922. SUCESION DE MERCEDES MADRIAN DE CABAL A MERCEDES CABAL MADRIAN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 21 MANZ 10 CALLE 70A URBANIZACION ALAMEDA II
- 2) CL 70 A # 26 - 31 CASA 21 HOY PREDIO URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 153041

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-03-1993 Radicación: 1993-378-6-4269

Doc: ESCRITURA 576 DEL 01-03-1993 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE AGUA POZO



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

Certificado generado con el Pin No: 230614300378076132

Nro Matrícula: 378-153143

Pagina 2 TURNO: 2023-378-1-55724

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 08:53:07 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

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

A: ABONDANO MELENDEZ JORGE

X

A: CATA/O MORALES GUSTAVO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-03-1993 Radicación: 1993-378-6-4269

Doc: ESCRITURA 576 DEL 01-03-1993 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA

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

DE: ABONDANO MELENDEZ JORGE

X

DE: CATA/O MORALES GUSTAVO

X

A: STORINO PALACIOS LTDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-03-1993 Radicación: 1993-378-6-4269

Doc: ESCRITURA 576 DEL 01-03-1993 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

A: ABONDANO MELENDEZ JORGE

X

A: CATA/O MORALES GUSTAVO

X

A: CATA/O MORALES GUSTAVO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-10-2007 Radicación: 2007-378-6-15152

Doc: ESCRITURA 3820 DEL 16-10-2007 NOTARIA 3 DE PALMIRA

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: CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.

X NIT.8050265004

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-05-2008 Radicación: 2008-378-6-6928

Doc: ESCRITURA 348 DEL 21-02-2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$21,685,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR, NO PODRA ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE CINCO AOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA

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

DE: CONSORCIO MORENO TAFURT S.A

A: ECHEVERRY MANZANO DEIZAR

CC# 29680615 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-05-2008 Radicación: 2008-378-6-6928

Doc: ESCRITURA 348 DEL 21-02-2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230614300378076132

Nro Matrícula: 378-153143

Pagina 3 TURNO: 2023-378-1-55724

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 08:53:07 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

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

DE: ECHEVERRY MANZANO DEIZAR

CC# 29680615 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-05-2008 Radicación: 2008-378-6-6928

Doc: ESCRITURA 348 DEL 21-02-2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA

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: DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS QUE POSTERIORMENTE LLEGAREN A TENER

A: ECHEVERRY MANZANO DEIZAR

CC# 29680615 X

A: TRUJILLO LUIS ALVARO

CC# 6392248

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-378-6-19406

Doc: ESCRITURA 3761 DEL 04-12-2013 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESC.348 DE 21-02-2008 NOT.1 PALMIRA, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DE LA ADQUIRIENTE (B.F.#520-12-1000439007 DE 12-12-2013 PAL. \$86.800)

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

A: ECHEVERRY MANZANO DEIZA

X CC.29.680.615

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3863

Doc: ESCRITURA 451 DEL 04-03-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$9,586,300

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. (B.F.520-03-1000466666 PAL. 10-03-2014 POR \$90.500.=)

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: ECHEVERRY MANZANO DEIZA

X C.C.#29.680.615

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3864

Doc: ESCRITURA 452 DEL 04-03-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.(B.F.520-03-10004666685 PAL. 10-03-2014 POR \$90.500.=)

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

A: ECHEVERRY MANZANO DEIZA

X C.C.#29.680.615

A: TRUJILLO LUIS ALVARO

CC# 6392248



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

Certificado generado con el Pin No: 230614300378076132

Nro Matrícula: 378-153143

Pagina 4 TURNO: 2023-378-1-55724

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 08:53:07 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 011 Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3867

Doc: ESCRITURA 453 DEL 04-03-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$21,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (B.F.520-03-1000466695 PAL. 10-03-2014 POR \$230.300.=)

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

DE: ECHEVERRY MANZANO DEIZA

C.C.#29.680.615

A: SALAZAR PUERTA FRANCIA ELENA

CC# 66773028 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3867

Doc: ESCRITURA 453 DEL 04-03-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CEPEDA RESTREPO MOISES

CC# 14705330

A: SALAZAR PUERTA FRANCIA ELENA

CC# 66773028 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-01-2023 Radicación: 2023-378-6-470

Doc: ESCRITURA 4391 DEL 28-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDO

MEDIANTE ESCRITURA 453 04/03/2014 - B.F# 001-01-1001703634 DE 09 DE ENERO DE 2023 \$640.100= PAL 904659-

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

A: CEPEDA RESTREPO MOISES

CC# 14705330

A: SALAZAR PUERTA FRANCIA ELENA

CC# 66773028 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-01-2023 Radicación: 2023-378-6-470

Doc: ESCRITURA 4391 DEL 28-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: SALAZAR PUERTA FRANCIA ELENA

CC# 66773028

A: MORALES PARRA ROSA ELVIA

CC# 29278751 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 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: 230614300378076132

Nro Matrícula: 378-153143

Pagina 5 TURNO: 2023-378-1-55724

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 08:53:07 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-378-1-55724

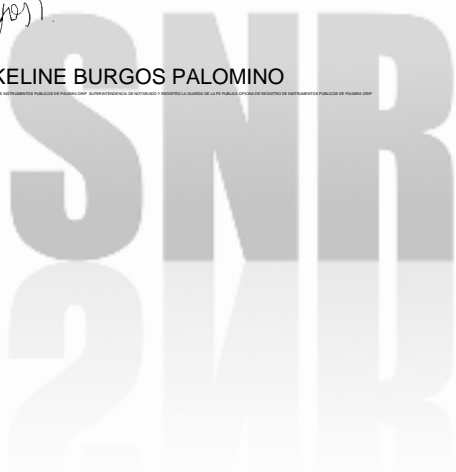
FECHA: 14-06-2023

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

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

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



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