



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-94537769

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE ANDREY MEJIA SANCHEZ		FECHA VISITA	20/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	94537769		FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	KR 1E # 7-72		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Brisas del Rio		REMODELADO	
CIUDAD	Candelaria		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ			
IDENTIFICACIÓN	16932186			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Gloria Amparo Quiceno Sanchez				
NUM.	199 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	20/02/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Candelaria		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	761300100000001410039000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-174445	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Urbanización Brisas del Rio, zona oriente del municipio de Candelaria. Cerca está el Parque Principal de Candelaria donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios, igualmente está la Alcaldía municipal, Parroquia Nuestra Señora de La Candelaria, Polideportivo Candelaria, Centro Recreacional Candelaria, entre otros.

Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la Calle 9 la cual comunica con el centro del municipio, vía pavimentada de una calzada, por la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 135,360,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,360,000

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	No aplica
Uso Prohibido Según Norma	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangulo	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	014 del 15/10/2019
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos y terraza
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	1.6
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	45.50

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	46.20
AREA PISO 2	M2	21

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	46.20
AREA PISO 2	M2	21

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 1E # 7-72

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	2013

## 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$620,000.00	32.98%	\$44,640,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	67.20	M2	\$1,350,000.00	67.02%	\$90,720,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$135,360,000</b>

Valor en letras

Ciento treinta y cinco millones trescientos sesenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$135,360,000**

### 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

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

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

**Acabados:** El bien inmueble cuenta con pisos en cerámica, muros, ladrillo prensado a la vista, cocina y baño con enchapes en cerámica; bien inmueble en buen estado de conservación y acabados.

### 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	CS Villagrogona	\$130,000,000	0.96	\$124,800,000	3218670280	60	65	\$1,350,000	\$87,750,000
2	Manzanares Ciudad del Valle	\$135,000,000	0.94	\$126,900,000	3215262967	60	65	\$1,400,000	\$91,000,000
3	Urb. La Victoria	\$160,000,000	0.94	\$150,400,000	3218670280	60	75	\$1,500,000	\$112,500,000
4	Manzanares Ciudad del Valle	\$138,000,000	0.94	\$129,720,000	3208899956	60	60	\$1,550,000	\$93,000,000
Del inmueble						72	67.20		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,050,000	\$617,500	1.0	1.0	1.00	\$617,500
2	\$35,900,000	\$598,333	1.0	1.0	1.00	\$598,333
3	\$37,900,000	\$631,667	1.0	1.0	1.00	\$631,667
4	\$36,720,000	\$612,000	1.0	1.0	1.00	\$612,000
					PROMEDIO	\$614,875.00
					DESV. STANDAR	\$13,793.03
					COEF. VARIACION	2.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$620,000.00	AREA	72	TOTAL	\$44,640,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	67.20	TOTAL	\$90,720,000.00
VALOR TOTAL	\$135,360,000.00					

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-yp1789345-SellHouseInmobiliaria>

2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-yp1789583-reddeempresariosinmobiliarios>

3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-yp1789895-SellHouseInmobiliaria>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-carmelo/candelaria/10629213>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 1E # 7-72 | Brisas del Rio | Candelaria | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

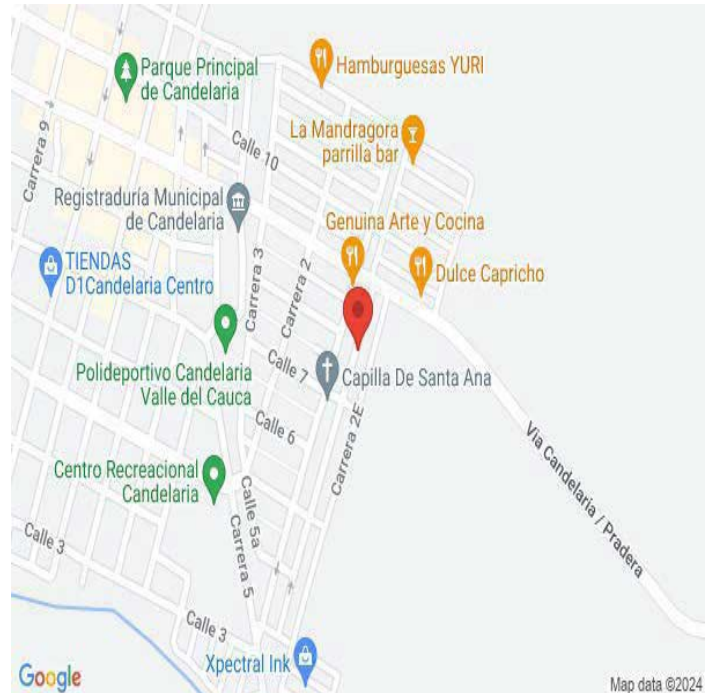
Latitud: 3.406143

Longitud: -76.342930

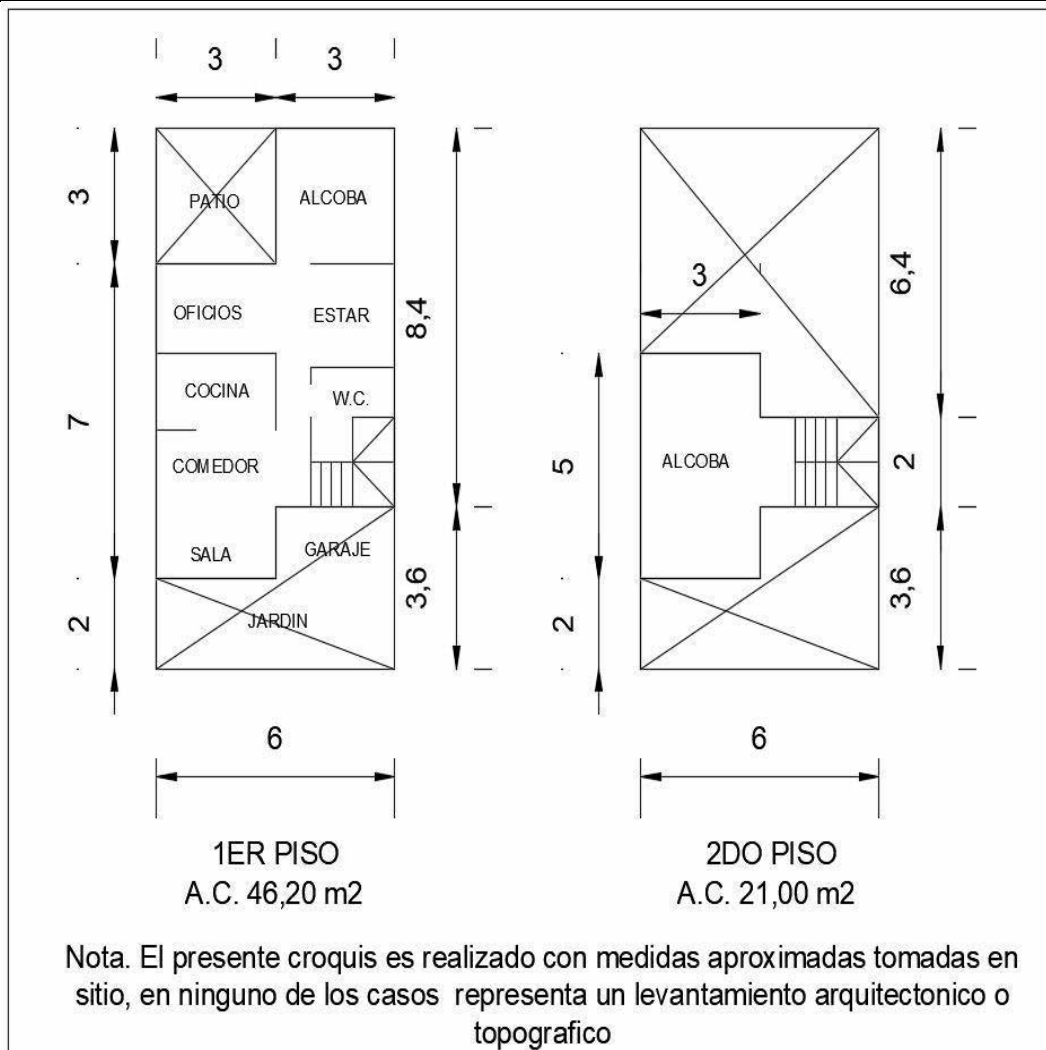
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 22.1148"

Longitud: 76° 20' 34.5474"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



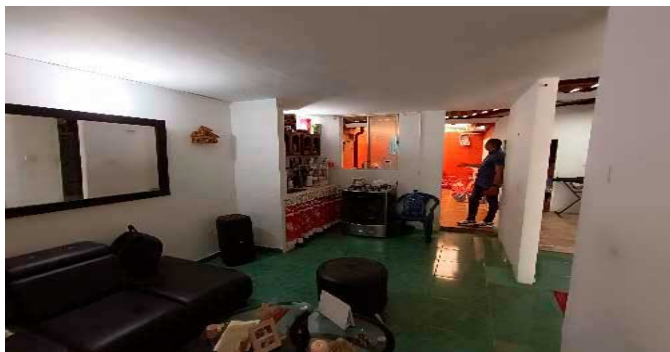
Nomenclatura





## FOTOS General

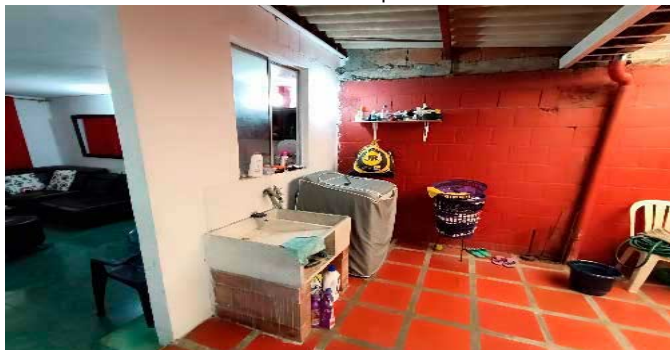
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



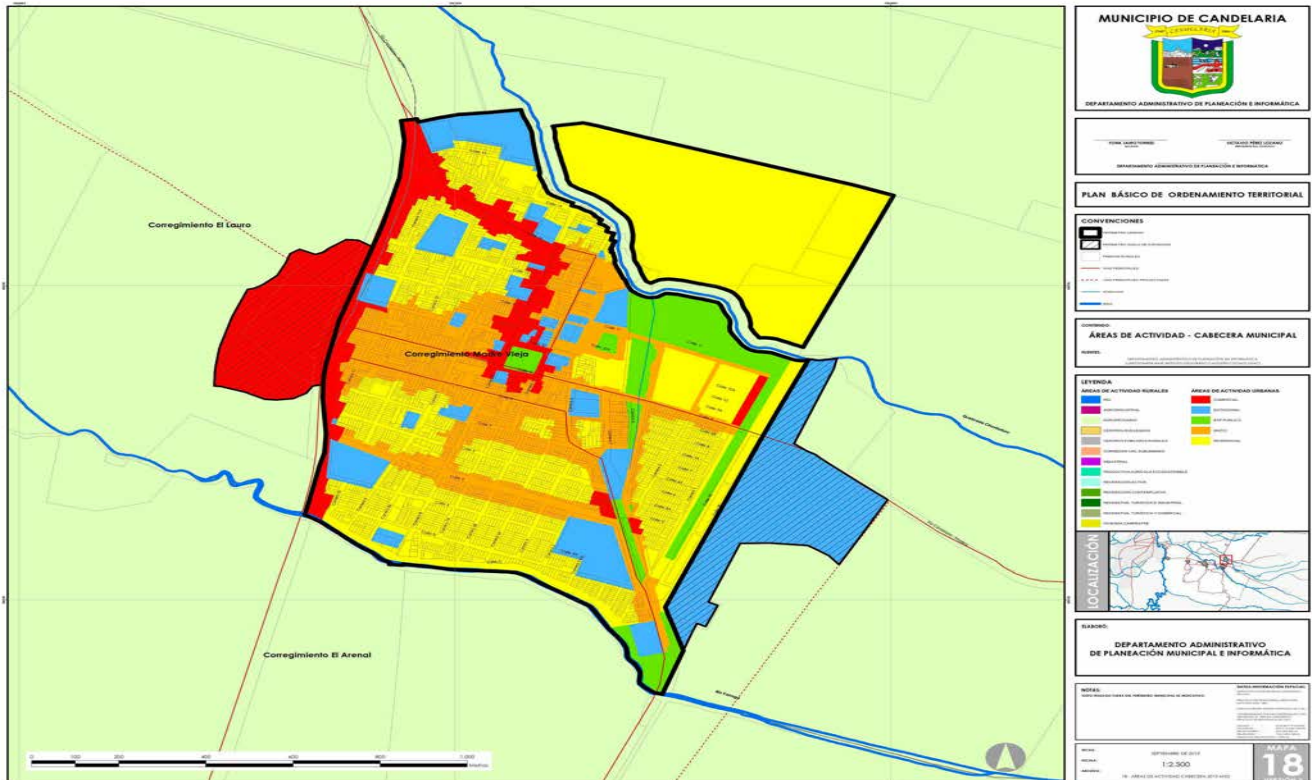
Garaje



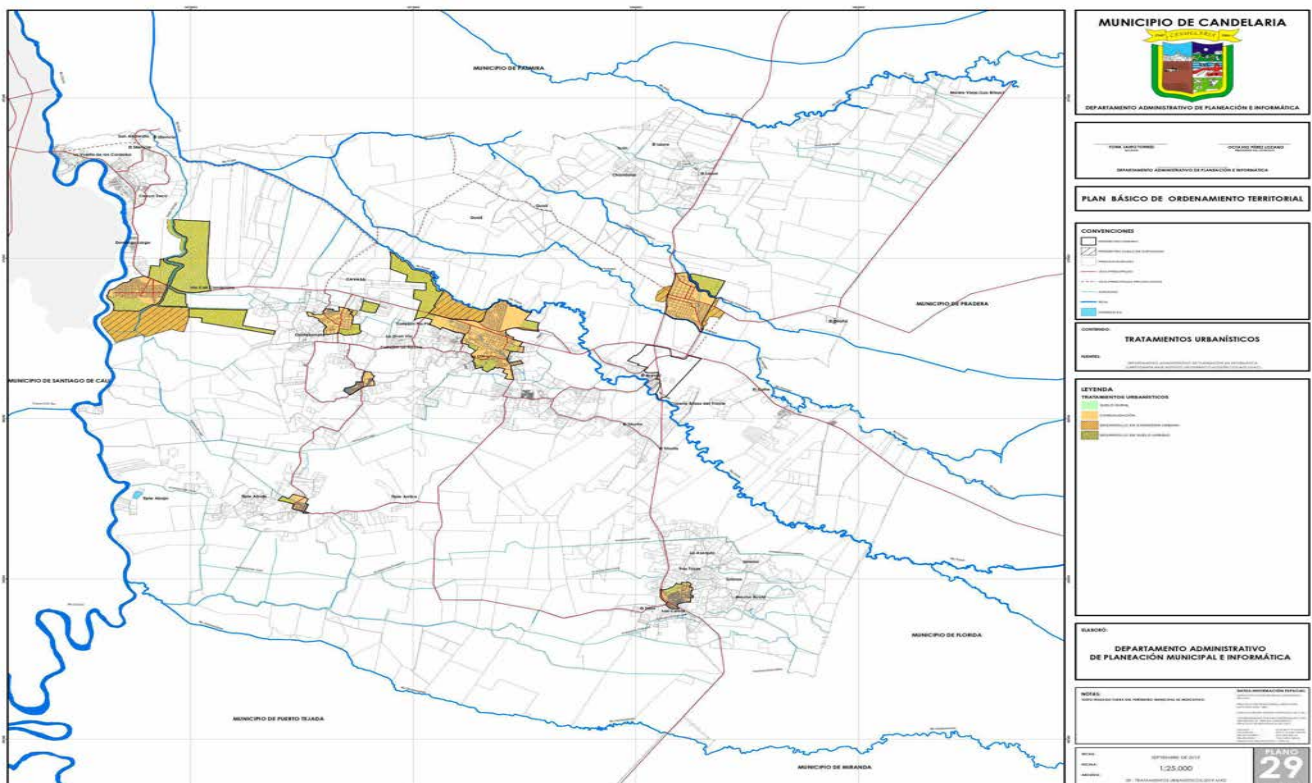


# CRUCE CARTOGRÁFICO

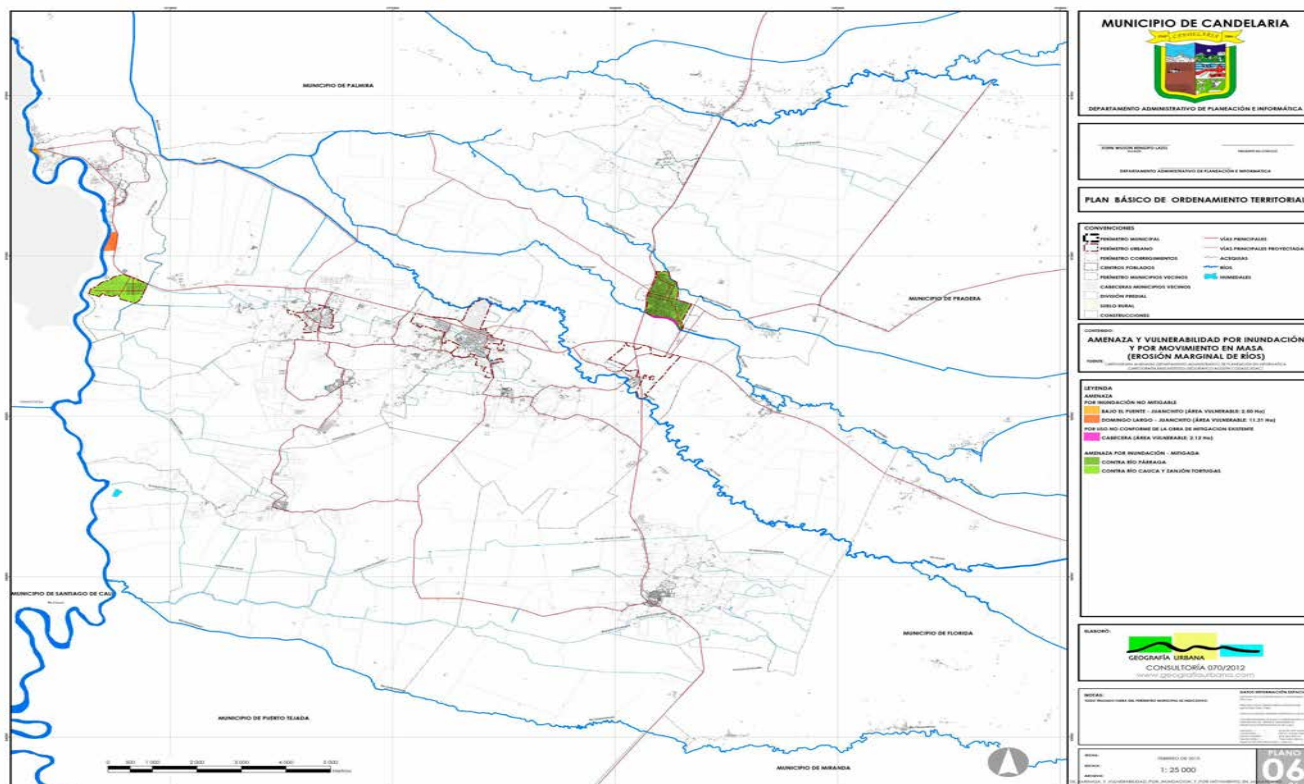
## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano de riesgos



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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-94537769



PIN de Validación: a2c60a33



<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  
**Regimen 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



PIN de Validación: a2c60a33



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



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: 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 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**

**a2c60a33**

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: a2c60a33



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-94537769 M.I.: 378-174445



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

**Certificado generado con el Pin No: 240313883790964613**

**Nro Matrícula: 378-174445**

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-30015

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 11:07:43 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: CANDELARIA VEREDA: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 26-10-2011 RADICACIÓN: 2011-15380 CON: ESCRITURA DE: 21-10-2011

CODIGO CATASTRAL: **761300100000001410039000000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0002PEHD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 0756 de fecha 20-10-2011 en NOTARIA UNICA de CANDELARIA LOTE 15 MZ 1 BRISAS DEL RIO con area de 72.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

MUNICIPIO DE CANDELARIA ADQUIRIO PARTE:01.- 07-02-2006 ESCRITURA 0139 DEL 24-01-2006 NOTARIA 18 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 526,000,000.00 DE: MAYAGUEZ S.A , A: MUNICIPIO DE CANDELARIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 140527.-- 02.- 15-04-2005 ESCRITURA 1406 DEL 12-04-2005 NOTARIA 6 DE CALI DIVISION MATERIAL A: MAYAGUEZ S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 140527.--03.- ESC. 5330 DEL 20-12-2004 DE LA NOTARIA 6A DE CALI, RGISTRADA EL 21-12-2004, ENGLOBE, A; MAYAGUEZ S.A.02.- ES. 5982 DEL 30-09-1994 DE LA NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 26-01-1995 COMPRA VENTA ESTE Y OTROS, DE; . HURTADO Y CIA. S.A.,A; MAYAGUEZ S.A.04.- ESC. 3722 DEL 31-12-1987 DE LA NOTARIA 12 DE CALI, REGISTRADA EL 23-02-1988, COMPRA VENTA, DE; N. HURTADO & CIA. A; MAYAGUEZ S.A. REGISTRADA A FOLIO 140527OTRA PARTE:01.- 15-12-2009 ESCRITURA 0871 DEL 20-11-2009 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA CESION DE BIENES OBLIGATORIA DE: MAYAGUEZ S.A , A: MUNICIPIO DE CANDELARIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 164201.-- 02.- 15-12-2009 ESCRITURA 0871 DEL 20-11-2009 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA DIVISION MATERIAL A: MAYAGUEZ S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 164201.--01.- 15-04-2005 ESCRITURA 1406 DEL 12-04-2005 NOTARIA 6 DE CALI DIVISION MATERIAL A: MAYAGUEZ S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 140526.--03.- ESC. 5330 DEL 20-12-2004 DE LA NOTARIA 6A DE CALI, RGISTRADA EL 21-12-2004, ENGLOBE, A; MAYAGUEZ S.A.04.- ES. 5982 DEL 30-09-1994 DE LA NOTARIA 2A DE CALI, REGISTRADA EL 26-01-1995 COMPRA VENTA ESTE Y OTROS, DE; . HURTADO Y CIA. S.A.,A; MAYAGUEZ S.A.05- ESC. 3722 DEL 31-12-1987 DE LA NOTARIA 12 DE CALI, REGISTRADA EL 23-02-1988, COMPRA VENTA, DE; N. HURTADO & CIA. A; MAYAGUEZ S.A. REGISTRADA A FOLIO 164201.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 15 MZ 1 BRISAS DEL RIO

2) KR 1 E # 7 - 72

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 174406

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-01-1996 Radicación: 1996-378-6-0626

Doc: ESCRITURA 3518 DEL 15-12-1995 NOTARIA 1A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240313883790964613**

**Nro Matrícula: 378-174445**

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-30015

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 11:07:43 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

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO SOBRE ESTE Y OTROS

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

DE: MAYAGUEZ S.A.

X

**A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-01-1996 Radicación: 1996-378-6-0626

Doc: ESCRITURA 3518 DEL 15-12-1995 NOTARIA 1A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO, CON OCUPACION PERMANENTE SOBRE ESTE Y OTROS

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

DE: MAYAGUEZ S.A.

X

**A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS-ECOPETROL**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-09-1996 Radicación: 1996-378-6-15002

Doc: ESCRITURA 2779 DEL 20-08-1996 NOTARIA 51 DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CESION DE LOS DERECHOS DE SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO SOBRE ESTE Y OTROS

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "ECOPETROL"

**A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-10-2011 Radicación: 2011-378-6-15380

Doc: ESCRITURA 0756 DEL 20-10-2011 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

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: MUNICIPIO DE CANDELARIA**

**NIT# 8913800381 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-07-2013 Radicación: 2013-378-6-8819

Doc: ESCRITURA 274 DEL 08-05-2013 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$35,702,100

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS PRIORITARIO CON SUBSIDIO EN ESPECIE DE LA ALCALDIA Y SUBSIDIO DE COMFENALCO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ART. 1506 DEL C.C.

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

DE: MUNICIPIO DE CANDELARIA NIT. 891.380.038.1

consorcio moreno tafurt

como desarr. del proy.

**A: QUINTANA CUERO JOSE HEBERT**

**CC# 6218352 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-07-2013 Radicación: 2013-378-6-8819

Doc: ESCRITURA 274 DEL 08-05-2013 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$





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

**Certificado generado con el Pin No: 240313883790964613**

**Nro Matrícula: 378-174445**

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-30015

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 11:07:43 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 (PROHIBICION PARA ENAJENAR DE 10 AÑOS.) B.F.001-07-1000384966 CALI 11-07-2013 POR \$5.400.=)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO

**A: QUINTANA CUERO JOSE HEBERT**

**CC# 6218352**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-07-2013 Radicación: 2013-378-6-8819

Doc: ESCRITURA 274 DEL 08-05-2013 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

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: QUINTANA CUERO JOSE HEBERT**

**CC# 6218352**

**X**

**A: QUINTANA FLOREZ YEISY DAYANA**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER COMO MIEMBRO DEL NUCLEO FAMILIAR**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-05-2018 Radicación: 2018-378-6-8260

Doc: ESCRITURA 0563 DEL 16-03-2018 NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE SOBRE ESTE Y 244 PREDIOS MAS (B.F#001-05-1001007815 DE 29-05-2018 PAL. \$26.394.000 PAL214336)

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

**A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-02-2023 Radicación: 2023-378-6-3605

Doc: ESCRITURA 153 DEL 17-02-2023 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 199. Y EL DERECHO DE PREFERENCIA. (B.F.111-02-1001724678 DEL 20/02/2023 POR \$879.200.00) PAL925578

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO

**A: QUINTANA CUERO JOSE HEBERT**

**CC# 6218352**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-02-2023 Radicación: 2023-378-6-3605

Doc: ESCRITURA 153 DEL 17-02-2023 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7





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

Certificado generado con el Pin No: 240313883790964613

Nro Matrícula: 378-174445

Pagina 5 TURNO: 2024-378-1-30015

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 11:07:43 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: 2024-378-1-30015

FECHA: 13-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO  
REGISTRADORA SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública