



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-76225670

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	HERIKO LARRAHONDO CARABALI	FECHA VISITA	25/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	76225670	FECHA INFORME	30/04/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 1A SUR 10A-45 HOY: CASA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	PORTAL DE JAMUNDI	REMODELADO	
CIUDAD	Jamundi	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	RODRIGUEZ BLANCA LUCILA				
NUM.	3777 EscrituraDe#	NOTARIA	23	FECHA	02/09/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	763640100000004390025000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	No aplica				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-446543	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Urbanización portal de Jamundi.
Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso son la Calle 10C y la Carrera 4 (Avenida Circunvalar), las cuales comunican con el centro del municipio.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

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	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,497,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,497,500

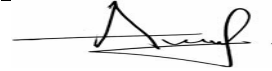
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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 Email: avaluos@losrosales.com

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

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:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	64.50

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	45
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$25.043.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	64.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 1A SUR 10A-45 HOY: CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

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	75	M2	\$840,000.00	45.82%	\$63,000,000.00
Area Construida	Casa	64.50	M2	\$1,155,000.00	54.18%	\$74,497,500.00
TOTALES					100%	\$137,497,500

Valor en letras Ciento treinta y siete millones cuatrocientos noventa y siete mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$137,497,500

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 inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector. Las principales vías de acceso son la Calle 10C y la Carrera 4 (Avenida Circunvalar), las cuales comunican con el centro del municipio; 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.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

NOTA: El número predial verificado en la consulta catastral no coincide con el registrado en certificado de tradición y recibo de impuesto predial.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Portal del Jordan	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3128505278	45	68	\$1,000,000	\$68,000,000
2	Portal de Jamundi	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3104890111	45	65	\$1,150,000	\$74,750,000
3	Portal del Jordan	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3127720818	45	75	\$1,300,000	\$97,500,000
4	Portal de Jamundi	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3023441317	75	64.50	\$1,250,000	\$80,625,000
Del inmueble						75	64.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,500,000	\$811,111	1.0	1.0	1.00	\$811,111
2	\$39,250,000	\$872,222	1.0	1.0	1.00	\$872,222
3	\$35,500,000	\$788,889	1.0	1.0	1.00	\$788,889
4	\$66,625,000	\$888,333	1.0	1.0	1.00	\$888,333
					PROMEDIO	\$840,138.89
					DESV. STANDAR	\$47,683.75
					COEF. VARIACION	5.68%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$840,000.00	AREA	75	TOTAL	\$63,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,155,000.00	AREA	64.50	TOTAL	\$74,497,500.00
VALOR TOTAL	\$137,497,500.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1746647-consisinmobiliaria>
- 2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1760636-bienesygestioninmobiliaria>
- 3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp17606341-delosriosinmobiliaria>
- 4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/portal-de-jamundi/jamundi/10466820?_gl=1*188m1y*_up*MQ_*&qclid=Cj0KCQjwr2xBhC_ARIsAMTXk843JkTrC8uKSkeFzIulrWqFrQVEtOokug7f86-CjEIB5inCX9mnpqaAmVAEALw_wcB

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64.5
Area construida vendible	64.5
Valor M2 construido	\$1,472,000
Valor reposición M2	\$94,944,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,155,078
Valor adoptado depreciado	\$1,155,000
Valor total	\$74,497,500

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1A SUR 10A-45 HOY: CASA | PORTAL DE JAMUNDI
| Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

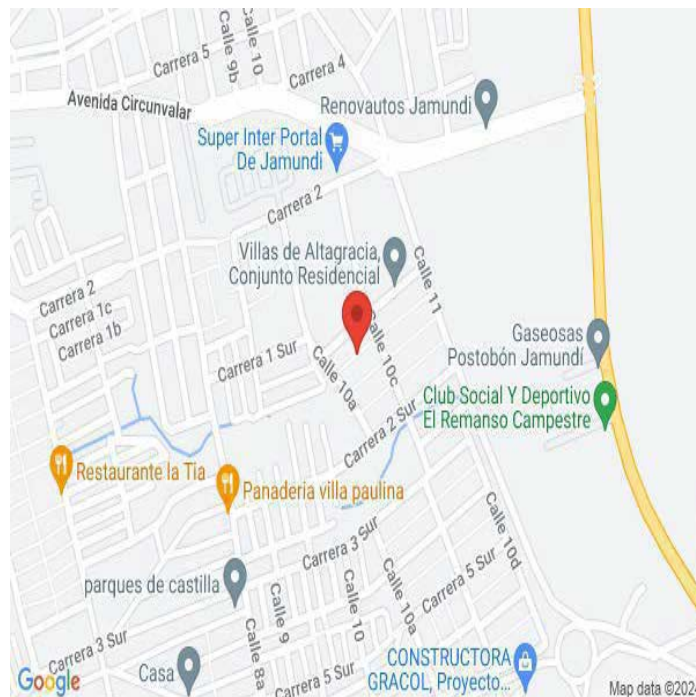
Latitud: 3.254129

Longitud: -76.536131

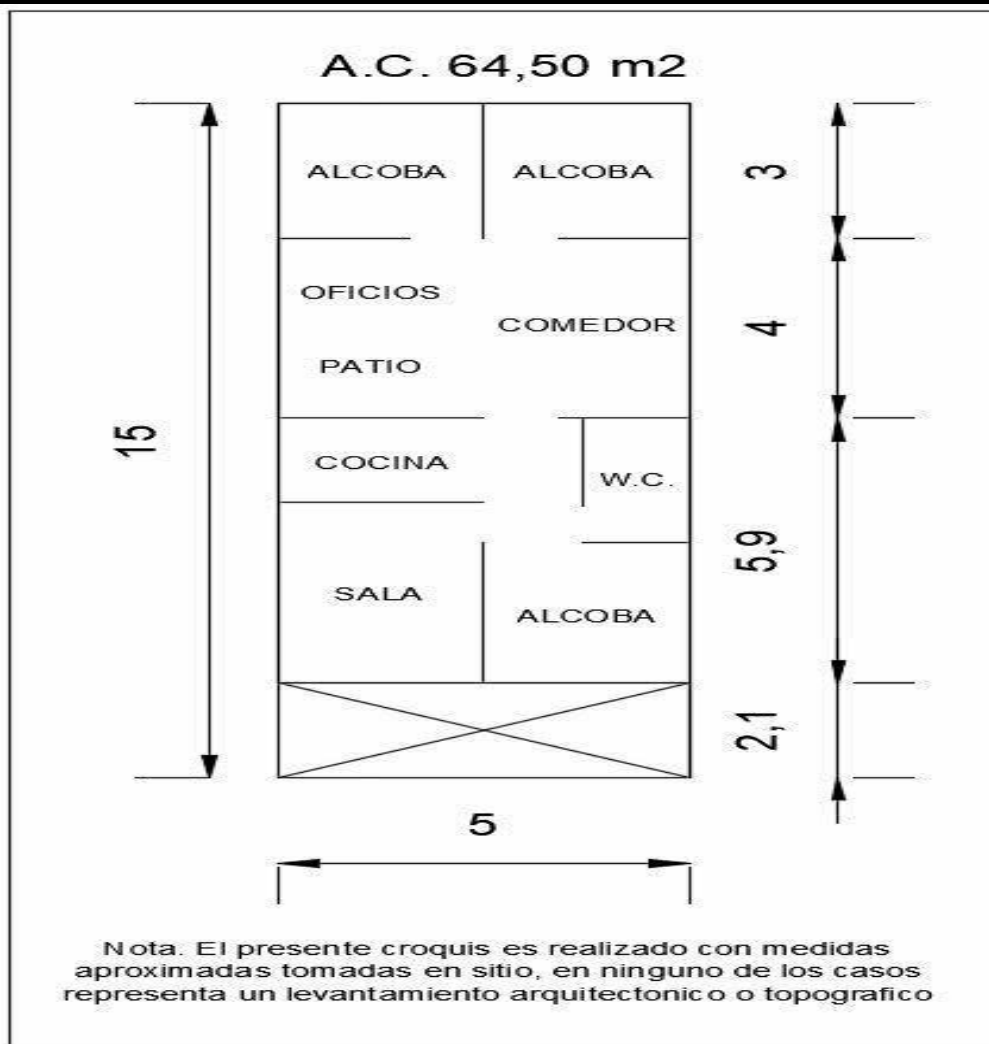
COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

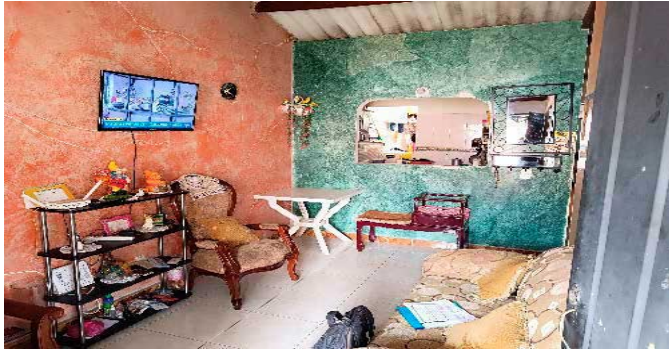


Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble

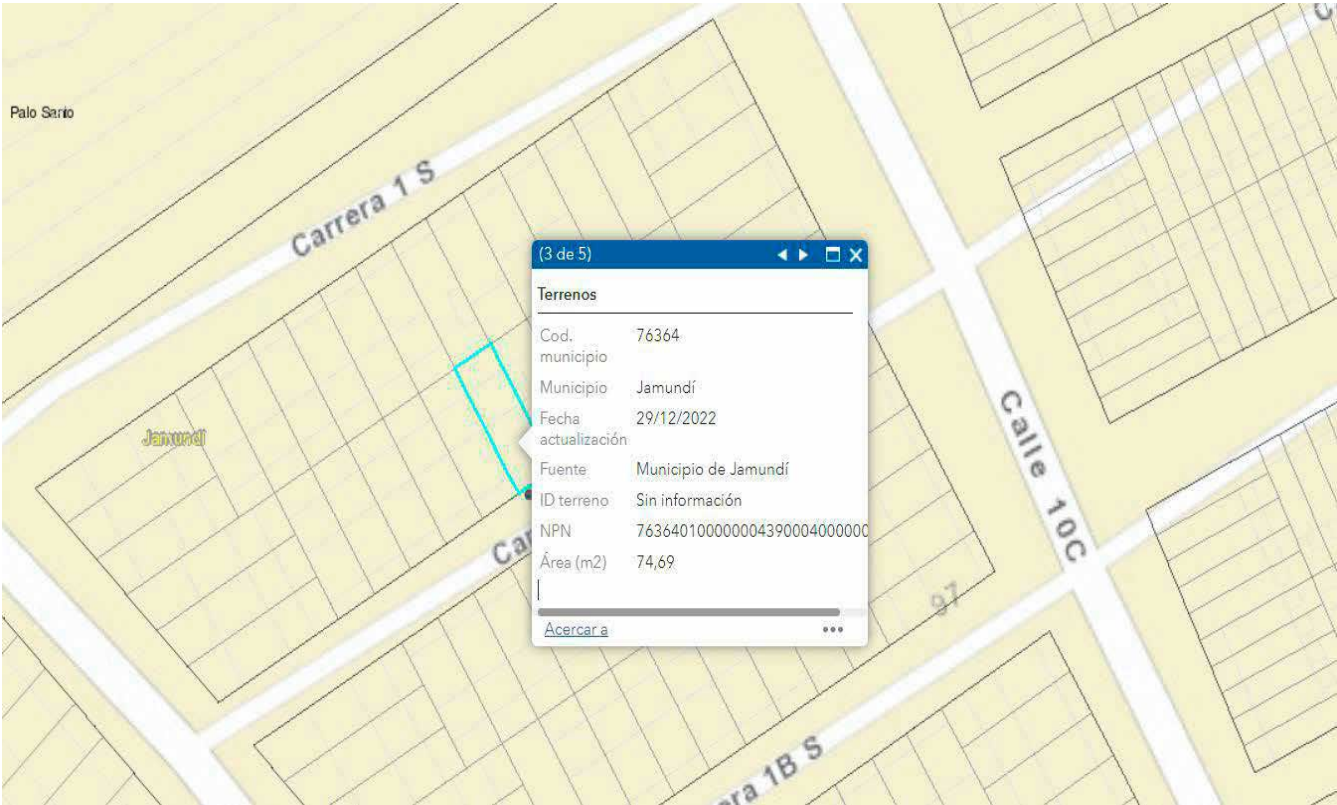


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-76225670



PIN de Validación: c0b70b36



<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: c0b70b36



<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

c0b70b36

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: c0b70b36



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-76225670 M.I.: 370-446543



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

Certificado generado con el Pin No: 240419883493240656

Nro Matrícula: 370-446543

Pagina 1 TURNO: 2024-174039

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:37:01 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

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

CODIGO CATASTRAL: Ccw0004LHEFCOD CATASTRAL ANT: 763640100000004390025000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC.7221 DEL 09-12-93 NOTARIA 9 DE CALI. (DCTO.1711/84). AREA:75 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA. VERIFICO RELOTEO SEGUN ESCRITURA # 3597 DEL 18-06-93 NOT. 9 CALI REGISTRADA EL 25-06-93 DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A ARTURO 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 24-02-84 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 ESCRITURA # 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 07-11-73 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 26-11-73. JOSE LUIS BORRERO RESTREPO ADQUIRIO SU DERECHO POR COMPRA A GABRIEL BORRERO RESTREPO SEGUN ESCRITURA # 1226 DEL 05-03-73 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 14-08-73. GABRIEL BORRERO Y LUIS BORRERO RESTREPO, ADQUIRIERON DERECHOS POR COMPRA A VICENTE BORRERO RESTREPO SEGUN ESCRITURA # 3631 DEL 29-09-72 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 30-01-73. GABRIEL JOSE LUIS Y VICENTE BORRERO RESTREPO, ADQUIRIERON A LOS HEREDERSO DE ANGEL MARIA CASTRO LTDA. SEGUN ESCRITURA # 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 ESCRITURA # 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 ESCRITURA # 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 ESCRITURA # 1352 DEL 03-03-75. NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 11-03-75.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1A SUR 10A-45 HOY: CASA

1) LOTE 30 MZ.27 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: 240419883493240656

Nro Matrícula: 370-446543

Pagina 2 TURNO: 2024-174039

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:37:01 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

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

370 - 428977

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6526 del 04-11-1993 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA.

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

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: SOC. URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-08-1994 Radicación: 58462

Doc: ESCRITURA 4286 del 18-07-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$6,825,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESC.6526, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".

A: URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1994 Radicación: 58464

Doc: ESCRITURA 4286 del 18-07-1994 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: CORRAL PARDO EDNA PATRICIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-08-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4286 del 18-07-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$6,825,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CORRAL PARDO EDNA PATRICIA

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA".



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

Certificado generado con el Pin No: 240419883493240656

Nro Matrícula: 370-446543

Pagina 3 TURNO: 2024-174039

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:37:01 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 006 Fecha: 03-08-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4286 del 18-07-1994 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: CORRAL PARDO EDNA PATRICIA

X

A: CORRAL PARDO EDNA PATRICIA

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-02-2006 Radicación: 2006-11557

Doc: CERTIFICADO 1948 del 09-11-2005 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA, ESCRITURA 4286 DE 18-07-1994, CON BASE ESCRITURA 5335 DE 08-11-2005. BOLETA FISCAL # 60016879-06

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

A: CORRAL PRADO EDNA PATRICIA

CC# 31878442 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-07-2007 Radicación: 2007-58736

Doc: CERTIFICADO 4033 del 20-06-2007 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA HIPOTECA ABIERTA ESC.4286 (CON BASE A ESC.3604 DE 29 05 2007 NOT.38 DE BOGOTA

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

DE: GRANBANCO S.A.

A: CORRAL PRADO EDNA PATRICIA

CC# 31878442 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-08-2008 Radicación: 2008-65118

Doc: ESCRITURA 1033 del 13-08-2008 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$11,334,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CORRAL PRADO EDNA PATRICIA

CC# 31878442

A: DINAS LUZ AMARIS

CC# 29562315 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-03-2009 Radicación: 2009-20666

Doc: ESCRITURA 375 del 13-03-2009 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA . BOLETA F. 00252186-2009.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240419883493240656

Nro Matrícula: 370-446543

Pagina 4 TURNO: 2024-174039

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 09:37:01 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

DE: DINAS LUZ AMARIS

CC# 29562315

A: GALARRAGA MORENO IVAN ARCANGEL

CC# 87490672 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-03-2009 Radicación: 2009-20666

Doc: ESCRITURA 375 del 13-03-2009 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR . BOLETA F. 00252186-2009.

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

DE: GALARRAGA MORENO IVAN ARCANGEL

CC# 87490672 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-04-2015 Radicación: 2015-42134

Doc: ESCRITURA 356 del 17-03-2015 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR COMPARECE LA CONYUGE REINELDA ISMERIA MELO PORTILLA

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

A: GALARRAGA MORENO IVAN ARCANGEL

CC# 87490672 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-04-2015 Radicación: 2015-42134

Doc: ESCRITURA 356 del 17-03-2015 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$18,679,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BF 001-04-1000595618 DEL 27-04-2015

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

DE: GALARRAGA MORENO IVAN ARCANGEL

CC# 87490672

A: MELO PORTILLO MAGOLA HEIDER

CC# 30723251 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-10-2022 Radicación: 2022-92123

Doc: ESCRITURA 3777 del 02-09-2022 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MELO PORTILLO MAGOLA HEIDER

CC# 30723251

A: RODRIGUEZ BLANCA LUCILA

CC# 31268202 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CAJON SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CAJON