



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022958205

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OMAR CALDERON ROA
NIT / C.C CLIENTE	1022958205
DIRECCIÓN	CARRERA 3 # 5-09
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Portales del Jordan
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/02/2025
FECHA INFORME	28/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MURILLO PINZON LUZ MARINA
NUM. ESCRITURA	2249 Escritura De
CIUDAD	Jamundi
DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	763640100000006180019000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
NOMBRE DEL COMUNICANTE	No aplica
VALOR ADMINISTRATIVO	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-589530	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Aunque el certificado indica estar en rural, el predio es urbano, de acuerdo al POT.

Al inmueble se llega así: Las vías principales de acceso al sector Portales del Jordan son la carrera 10 y la avenida circunvalar, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal, comunican con la zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios: Bancos, supermercados, Parque principal, Alcaldía municipal, Hospital de Jamundí, locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

El inmueble consta de: El bien inmueble es una casa unifamiliar, de un piso, consta de antejardín, sala comedor, cocina, 1 alcoba, patio con zona de oficinas. En la visita se observó que la persona que ocupa el inmueble tiene una tienda (Comercio informal) en el área de la sala comedor.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
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.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 71,384,518

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,384,518

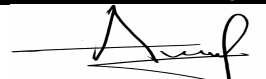
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-27 08:16:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial R3	Área Lote	45.90	Frente	4.50
Uso Compatible Según Norma	Comercial, institucional, Industriales, de servicios	Forma	Rectangulo	Fondo	10.20
Uso Condicionado Según Norma	Comercial, institucional, Industriales, de servicios	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	No Indica	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza	Decreto / Acuerdo	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza	Antejardín	1,5 metros antejardín		
Suelos De Proteccion	No aplica	Uso principal	Residencial R3		
Patrimonio	No aplica	Altura permitida pisos	5 pisos		
		Aislamiento posterior	No indica		
		Índice de ocupación	No indica		
		Índice de construcción:	No Indica		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	46
AREA CONSTRUIDA	M2	36.72	AREA CONSTRUIDA	M2	41
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	17223000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	45.90
AREA PISO 1	M2	33	AREA PISO 1	M2	32.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil		Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	0	Año de Construcción	1998
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CARRERA 3 # 5-09		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	45.90	M2	\$836,264.00	53.77%	\$38,384,517.60
Area Construida	Casa 1 piso	33	M2	\$1,000,000.00	46.23%	\$33,000,000.00
TOTALES					100%	\$71,384,518
Valor en letras			Setenta y un millones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$71,384,518

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 bien inmueble no tiene garaje.

Entorno: Las vías principales de acceso al sector Portales del Jordan son la carrera 10 y la avenida circunvalar, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal e intermunicipal, comunican con la zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, institucional y de servicios: Bancos, supermercados, Parque principal, Alcaldía municipal, Hospital de Jamundí, locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

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

Acabados: Bien inmueble en buen estado, con acabados sencillos característicos del estrato 2.

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	Portales del Jordan	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3167953258	45.90	36	\$1,000,000	\$36,000,000
2	Ciudad Sur	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3107003316	50.57	30.45	\$950,000	\$28,927,500
3	Portales del Jordan	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3241582659	45	75	\$1,000,000	\$75,000,000
Del inmueble						45.90	33		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,000,000	\$871,460	1.0	1.0	1.00	\$871,460
2	\$38,972,500	\$770,664	1.0	1.0	1.00	\$770,664
3	\$39,000,000	\$866,667	1.0	1.0	1.00	\$866,667
					PROMEDIO	\$836,263.60
					DESV. STANDAR	\$56,861.07
					COEF. VARIACION	6.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$836,264.00	AREA	45.90	TOTAL	\$38,384,517.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	33	TOTAL	\$33,000,000.00
VALOR TOTAL	\$71,384,517.60					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191498040?_gl=1*1nazt09*_up*MQ__&oclid=FAIalQobChMlu6-l6LnR3qlVlITlCh3wawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE

2.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191079346?_gl=1*1nazt09*_up*MQ__&oclid=FAIalQobChMlu6-l6LnR3qlVlITlCh3wawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE

3.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191514097?_gl=1*ut9gkh*_up*MQ__&oclid=FAIalQobChMlu6-l6LnR3qlVlITlCh3wawdAFAAYASAAEol.k1vD_BwE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 3 # 5-09 | Portales del Jordan | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

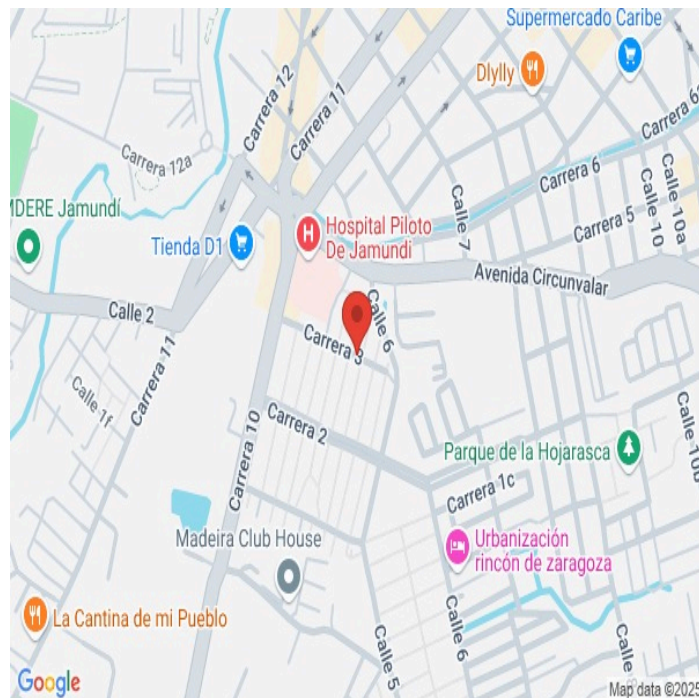
Latitud: 3.256247

Longitud: -76.543547

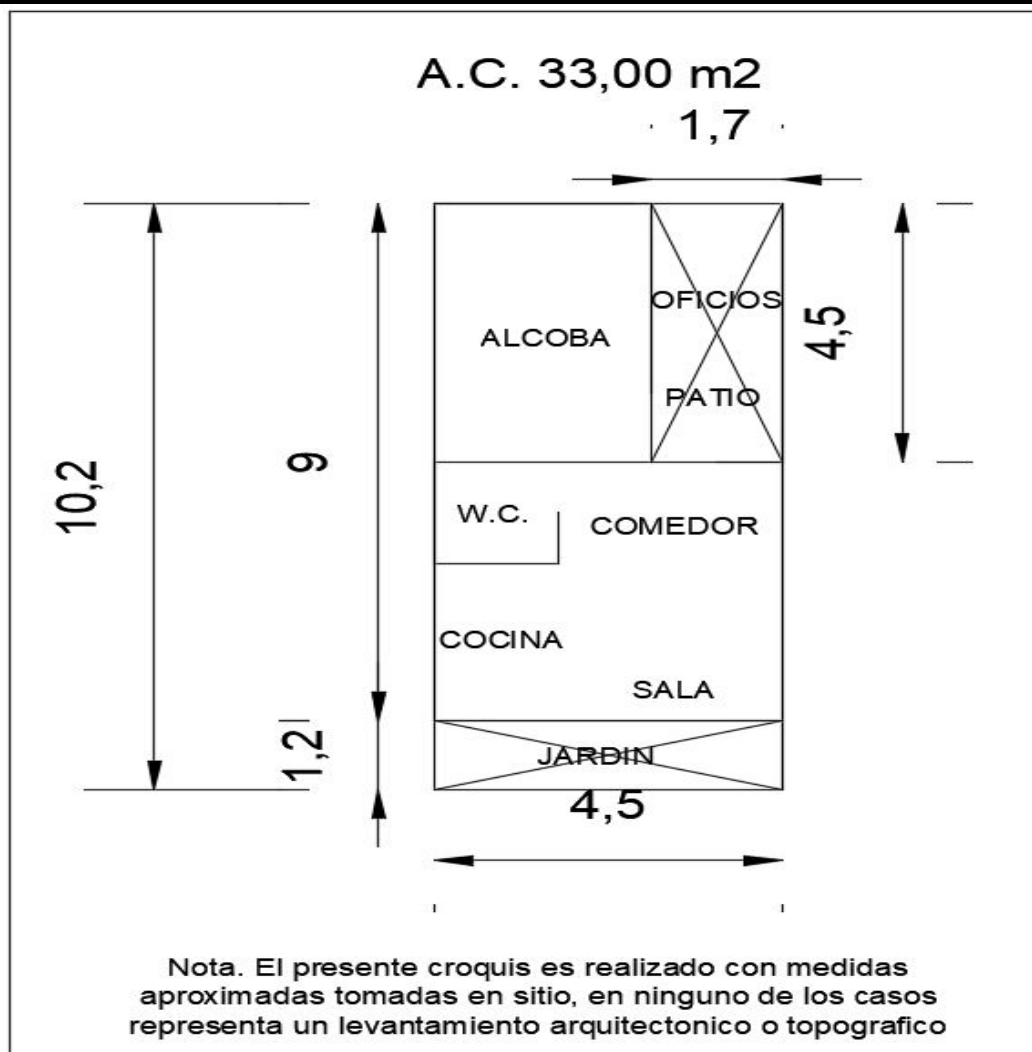
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 15' 22.4892''

Longitud: 76° 32' 36.7692''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Terraza Inmueble

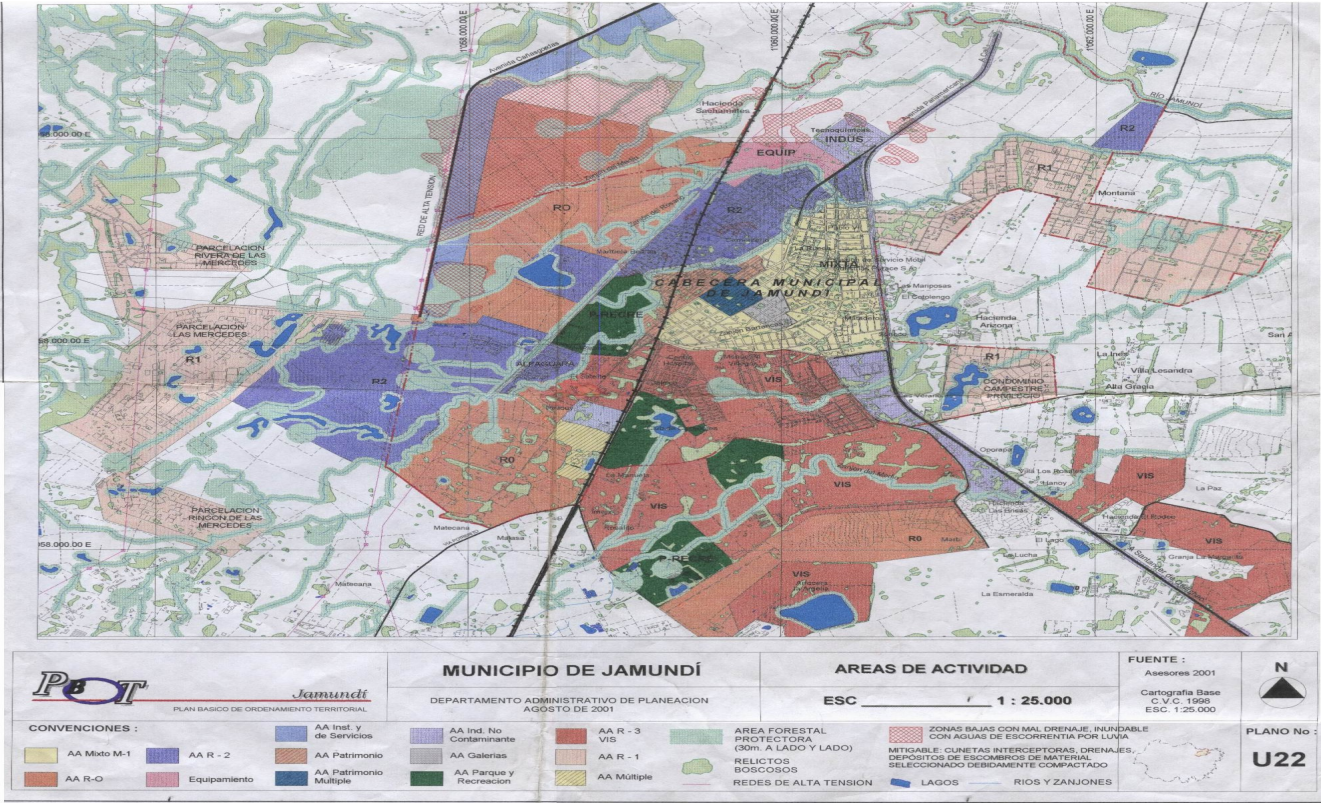


Patio Interior

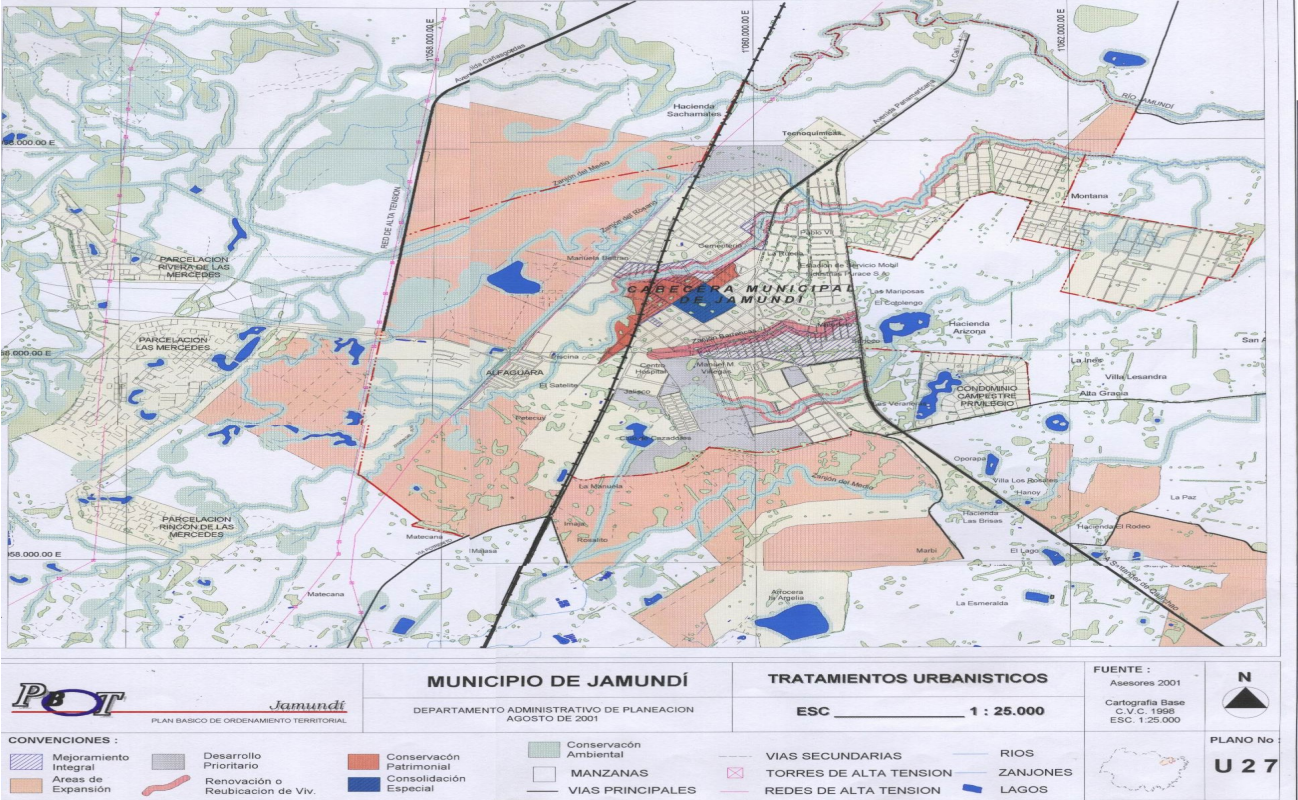


CRUCE CARTOGRÁFICO

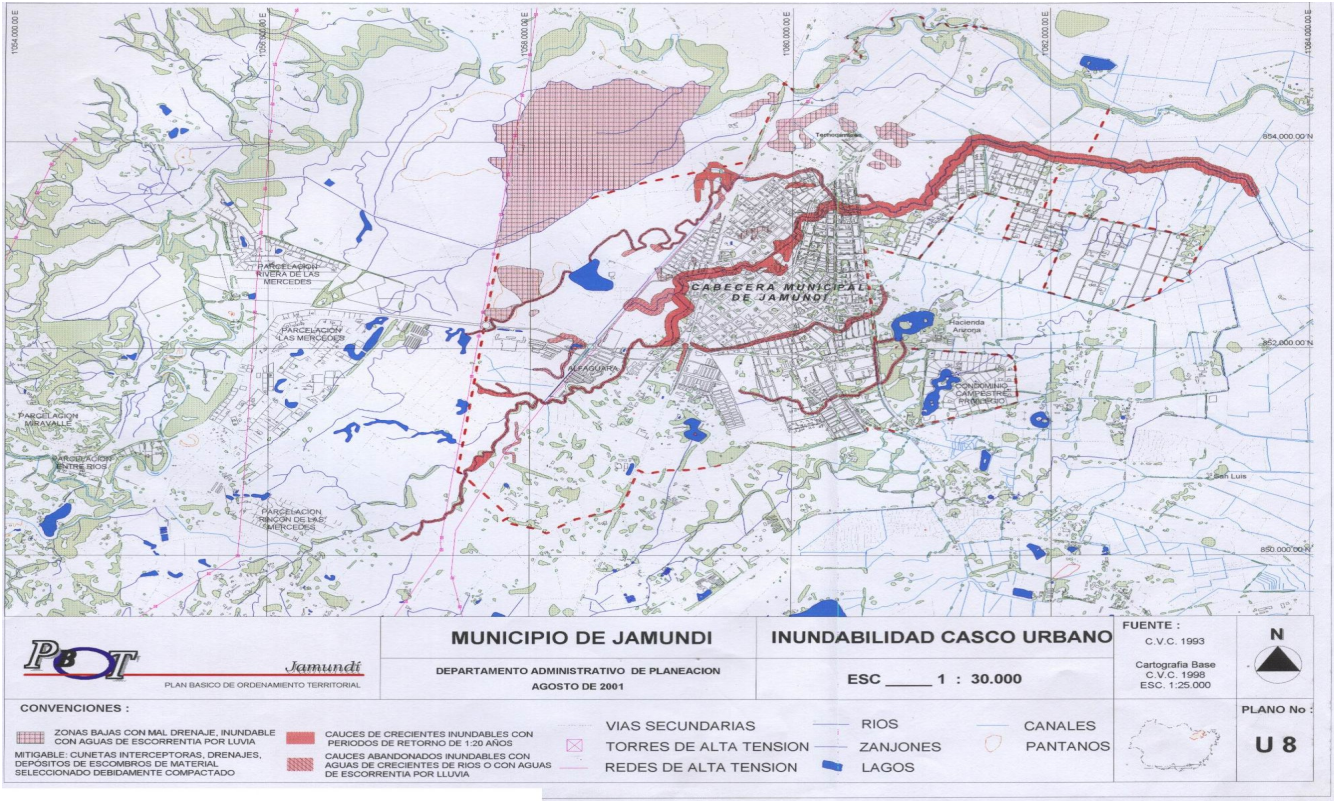
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



Plano Inundaci3n



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 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-1022958205



PIN de Validación: af5e0a66



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, crenaje, 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



PIN de Validación: af5e0a66



vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE ERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168646276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.co.uk

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

af5e0a66



PIN de Validación: af5e0a66



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1022958205 M.I.: 370-589530



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

Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561

Nro Matrícula: 370-589530

Pagina 1 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-12-1997 RADICACIÓN: 1997-110826 CON: ESCRITURA DE: 03-12-1997

CODIGO CATASTRAL: **CCW0004ZSEF** COD CATASTRAL ANT: 763640100000006180019000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5377 de fecha 19-11-97 en NOTARIA 11 de CALI LOTE 19 MANZANA 48 con area de 45.90M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD PORTALES DEL JORDAN LTDA EFECTUO DESENGLOBE Y PORSTERIOR RELOTEO MEDIANTE ESCR#5377 DEL 19-11-97 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 03-12-97. MEDIANTE ESCR#4956 DEL 07-07-95 NOTARIA 9 DE CALI, LA SOCIEDAD "PORTALES DEL JORDAN LTDA" EFECTUO DESENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI :LA SOCIEDAD PORTALES DEL JORDAN LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE JAMUNDI, SEGUN ESCRITURA #38 DEL 17-01-94 NOTARIA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 20-01-94. EL MUNICIPIO DE JAMUNDI ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON AGRICOLA LA PERLA LTDA., SEGUN ESCRITURA #1125 DEL 22-11-93, NOTARIA UNICA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 15-12-93. LA SOCIEDAD "AGRICOLA LA PERLA LTDA" ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A LUCRECIA GARRIDO POR ESCRITURA #6535 DEL 30-09-74 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23-10-93 LUCRECIA GARRIDO, DE ESTELA ADQUIRIO POR ADJUDICACION PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGUN SENTENCIA DEL 29-05-61, DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 18-07-61, PROTOCOLIZADO POR ESCR.#2866 DEL 27-09-61, NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 02-11-61.- HSL

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CARRERA 3 #5-09

1) LOTE DE TERRENO LOTE 19 MANZANA 48

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 589382

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-04-1994 Radicación: 31144

Doc: RESOLUCION 691 del 19-04-1994 DPTO.ADTVO.PLANEACION MUNICIPAL.DE de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA VENTA DE 1700 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN LA URBANIZACION PORTALES DEL JORDAN LTDA.

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE JAMUNDI.



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

Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561

Nro Matrícula: 370-589530

Pagina 2 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 PM

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

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

A: SOC. PORTALES DEL JORDAN LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-09-1997 Radicación: 1997-76165

Doc: ESCRITURA 3692 del 20-08-1997 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN-SEGUNDA COLUMNA)

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

DE: SOCIEDAD PORTALES DELJORDAN LTDA

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "LAS VILLAS"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-12-1997 Radicación: 1997-110826

Doc: ESCRITURA 5377 del 19-11-1997 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD "PORTALES DEL JORDAN LTDA"

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-1998 Radicación: 1998-38285

Doc: ESCRITURA 1813 del 04-05-1998 NOT.11 de CALI

VALOR ACTO: \$16,260,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR COMFANDI SE ACLARA LA ESC.5377 EN LO REFERENTE AL LINDERO SUR.

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

DE: SOCIEDAD PORTALES DELJORDAN LTDA

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-05-1998 Radicación: 1998-38285

Doc: ESCRITURA 1813 del 04-05-1998 NOT.11 de CALI

VALOR ACTO: \$10,460,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA.

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

DE: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA "LAS VILLAS"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-05-1998 Radicación: 1998-38285

Doc: ESCRITURA 1813 del 04-05-1998 NOT.11 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248

A: Y LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561

Nro Matrícula: 370-589530

Pagina 3 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-04-2004 Radicación: 2004-25267

Doc: OFICIO 0096 del 19-02-2004 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (4A COLUMNA).

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

DE: AV VILLAS.

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-81683

Doc: CERTIFICADO 1598 del 19-09-2006 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.3692/97
ESTE Y OTROS INMUEBLES.- B.F.10366157.-

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS (HOY)

A: PORTALES DEL JORDAN LTDA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43201

Doc: OFICIO 267 del 16-04-2007 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO OFICIO # 0096 DE 19-02-2004

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

DE: BANCO AV VILLAS

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43203

Doc: CERTIFICADO 0533 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$10,460,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ESCRITURA
1813 DE 04-05-1998 C./S. ESC. # 1649 DE 30-04-2007 B. F. # 00002657 DE 22-05-2007

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

DE: BANCO AV VILLAS S.A.

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43203

Doc: CERTIFICADO 0533 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561

Nro Matrícula: 370-589530

Pagina 4 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA- ESCRITURA 1813 DE 04-05-1998 C./S. ESC. # 1649 DE 30-04-2007 B. F. # 00002657 DE 22-05-2007

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

A: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-43208

Doc: AUTO 351 del 27-03-2007 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$13,010,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE - B. F. # 00002658 DE 22-05-2007- PRIMERA COLUMNA

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

DE: CAMPIO COLINA MARIA CLARET

CC# 31962248

A: ARANGO RAMIREZ LUZ NELLY

CC# 30516646 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-08-2007 Radicación: 2007-72971

Doc: ESCRITURA 1088 del 15-08-2007 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$7,800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (B.F.00030344 DEL 30-08-2007). (1A.COLUMNA).

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

DE: ARANGO RAMIREZ LUZ NELLY

CC# 30516646

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218 X

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-08-2007 Radicación: 2007-72971

Doc: ESCRITURA 1088 del 15-08-2007 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96 MODIF.LEY 854/03. (B.F.00030344 DEL 30-08-2007). (3A.COLUMNA).

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

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218 X

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 03-08-2010 Radicación: 2010-61908

Doc: ESCRITURA 234 del 01-03-2010 NOTARIA UNICA de JAMUNDI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA.ESC 1088/07.

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

A: BARONA DE CARACAS PAULINA

CC# 25654218

A: CARACAS DIAZ FRANCISCO ANTONIO

CC# 1444297

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2502147224108611561

Nro Matrícula: 370-589530

Pagina 6 TURNO: 2025-65893

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 03:35:00 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-65893

FECHA: 14-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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



9 90 230901 EMVCO

FEB 24 2025 09:53:15 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL

BANCOLOMBIA

CANTON PICHINCHA

CL 5 83 00 CANTON PICHI

C. UNICO: 3007068305 TER: A1006526

RECIBO: 047357

RRN: 073258

APRO: 068392

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000000001022958205

VALOR

\$ 360.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.


*** COMERCIO ***



ARCHIVO: LRCAJA-1022958205
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1022958205
	Hash documento:	2953f594ab
	Fecha creación:	2025-02-28 12:53:39

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 728865	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.1.235.182 2025-02-27 08:16:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

