



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089242684

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ALEXANDER LEITON OVIEDO	FECHA VISITA	18/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1089242684	FECHA INFORME	22/07/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 28C #APARTAMENTO 101 EDIFICIO PILY AREA 91.43M2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	43 años
BARRIO	Comuneros II	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WILMER EDISON ALULEMA PALMA / MU/OZ MARTINEZ CINDY CAMILA				
NUM.	962 EscrituraDe	#NOTARIA	20	FECHA	11/12/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760010100130500450010000000010				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO PILY				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.12				

M. INMOB.	N°
370-1007271	APARTAMENTO 101
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 28C #APARTAMENTO 101 EDIFICIO PILY AREA 91.43M2
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,122,739

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,122,739

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 30/07/2024, certificado de nomenclatura adjunto, registra la dirección carrera 28 C # 72M 1-32. Se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1709 del 22-05-2019 NOTARIA VEINTITRES de CALI
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	91.43	AREA	M2	91.43
AREA PRIVADA	M2	91.43	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 75.599.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	101.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	91.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 28C #APARTAMENTO 101 EDIFICIO PLY AREA 91.43M2 | Comuneros II | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1709, fecha: 22/05/2019, Notaría: 23 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	57
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1981

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.

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	91.43	M2	\$1,149,762.00	100.00%	\$105,122,739.66
TOTALES					100%	\$105,122,739

Valor en letras

Ciento cinco millones ciento veintidós mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$105,122,739**

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

General: Inmueble ubicado en: CARRERA 28C #APARTAMENTO 101 EDIFICIO PILY AREA 91.43M2 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, anotación No. 003, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El bien inmueble cuenta con garaje integral al predio, cubierto, sencillo tipo lineal.

Entorno: Las principales vías de acceso al sector son la Autopista Simón Bolívar y la carrera 28D (vías principales de la ciudad, de 2 calzadas y separador, de alto flujo vehicular), dichas vías son en dos direcciones, por la cual circulan las diferentes rutas de transporte público y rutas del MIO. Las principales vías de acceso al sector son la Autopista Simón Bolívar y la carrera 28D (vías principales de la ciudad, de 2 calzadas y separador, de alto flujo vehicular), dichas vías son en dos direcciones, por la cual circulan las diferentes rutas de transporte público y rutas del MIO. El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la carrera 28D y Autopista Simón Bolívar se encuentra actividad comercial representada por comercio tipo informal, encontrándose locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades educativas, comerciales y de servicios: Biblioteca Pública Centro de Emprendimiento Cultural Comuna 13, Iglesia Jesús de la Divina Misericordia, I.E. Humberto Jordán Mazuera, Sede Miguel Camacho Perea, Centro de Diseño Tecnológico Industrial SENA, Centro Comercial Completísima Plaza, Éxito Autopista Simón Bolívar, Supermercado y Colegio Comfandi Calipso, SENA, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 1709, Fecha escritura: 22/05/2019, Notaría escritura: 23, Ciudad escritura: Cali, Administración: No definida, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble presenta un buen estado de conservación y acabados. El apartamento fue remodelado hace 8 años aproximadamente, se cambió cañería, piso, baños y cocina.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ulpiano LLoreda	2	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$970,000.00	3148361849
2	Comuneros	2	\$103,000,000	0.97	\$99,910,000	0	\$0	0	\$0	\$1,051,684.21	3118417314
3	Comuneros	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$0	0	\$0	\$1,172,083.33	3009121516
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	43	140	140	1.05	1.0	1.0	1	1.1	1.16	\$1,120,350.00
2	43	95	95	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$1,156,852.63
3	43	120	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,172,083.33
	43 años									
									PROMEDIO	\$1,149,761.99
									DESV. STANDAR	\$26,585.57
									COEF. VARIACION	2.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,176,347.55	TOTAL	\$107,553,456.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,123,176.42	TOTAL	\$102,692,020.22
VALOR TOTAL	\$105,122,739.66			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-ulpiano-lloreda-vp1681166-reddeempresariosinmobiliarios>

2-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-comuneros-vp1710131-velozainmobiliaria>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/#364872>

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



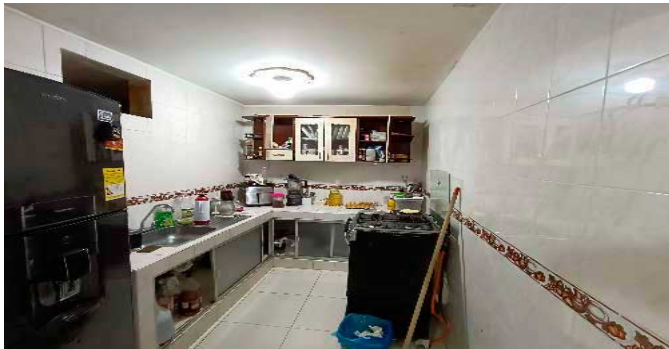
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior

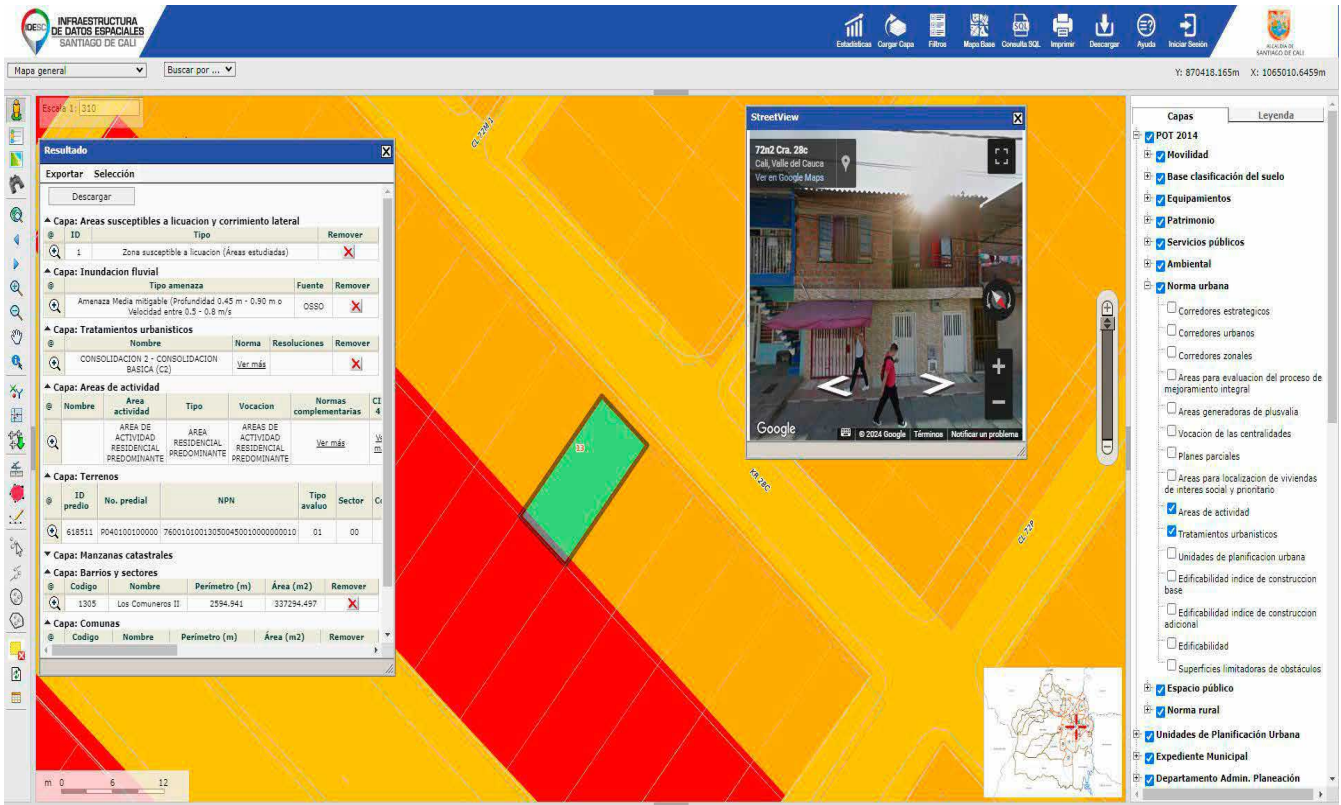


Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



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-1089242684



PIN de Validación: b4030b25



<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: b4030b25



<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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 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

b4030b25

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



PIN de Validación: b4030b25



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1089242684 M.I.: 370-1007271

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

La SUBDIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO certifica que una vez consultada la base de datos Oficial de Nomenclatura del Municipio de Santiago de Cali, el predio identificado con el Número Predial Nacional 760010100130500450010000000010, número Predial Alfanumérico P040100100000 y barrio Los Comuneros Segunda Etapa TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN Carrera 28C # 72M 1 - 32.

La presente certificación se expide el 25 de Julio de 2024.


Observaciones.

Nota 1: Este Certificado solo corresponde a información sobre nomenclatura domiciliaria o vial, lo cual no implica pronunciamiento sobre sus linderos ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad.

Nota 2: Señor Usuario favor verificar que los datos antes consignados, correspondan a la nomenclatura de ubicación, independientemente del trámite a realizar.

Nota 3: Este certificado es válido única y exclusivamente con las estampillas de ProDesarrollo Urbano (Alcaldía), ProUnivalle (Gobernación) y ProCultura (Alcaldía).

Nota 4: Este documento tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición.



Diego Andres Giraldo Arboleda
Subdirector(a) de Planificación del Territorio





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

Certificado generado con el Pin No: 240712877397275043

Nro Matrícula: 370-1007271

Pagina 1 TURNO: 2024-292827

Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 02:17:38 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: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 17-06-2019 RADICACIÓN: 2019-48050 CON: ESCRITURA DE: 13-06-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1709 de fecha 22-05-2019 en NOTARIA VEINTITRES de CALI APARTAMENTO 101 con area de 91.43M2 con coeficiente de 50.12% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). EL COEFICIENTE DE PARTICIPACION SEGUN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA PUBLICA # 1709 FEL 22/05/2019 ES 50.12%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 214 DEL 10-02-2012 DE LA NOTARIA 12 DE CALI POR COMPRAVENTA, DE: ARENAS LUIS DARIO, ADQUIRIO: MARTINEZ ZUIGA MARIA PIEDAD. MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 204 DEL 09-02-2012 DE LA NOTARIA 12 DE CALI POR ADJUDICACION EN SUCESION, DE: SANCHEZ SERNA GABRIEL, ARENAS GARCIA FELICIDAD, ADQUIRIO: ARENAS LUIS DARIO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 3699 DEL 29-09-2008 DE LA NOTARIA 9 DE CALI POR COMPRAVENTA, DE: SANCHEZ SERNA GABRIEL, ARENAS GARCIA FELICIDAD, ADQUIRIO: BOLA/OS LEMUS LUZ DARY. LA ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE, ANTES COMITE PRO-DEFENSA DE LOS INTERESES DE LOS ADJUDICATARIOS DEL BARRIO UNION DE VIVIENDA POPULAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESC.#498 DEL 03-03-81 NOT.10 CALI, POR COMPRA A RIVERA GOMEZ LIBARDO.RIVERA GOMEZ LIBARDO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO, PARTICION CELEBRADA CON ALONSO BORRERO RIVERA Y TERESITA BORRERO RIVERA, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO.-CALI,DE FECHA 13-08-63,REGISTRADA EL 19-08-63.POR ESC.#3023 DEL 29-04-63 NOT.2 CALI,REGISTRADA EL 30-08-63,LIBARDO RIVERA GOMEZ,PROTOCOLIZA EL JUICIO DE DIVISION MATERIAL.(PROVIENE DE LA 33581 QUE ES LA MAYOR EXTENSION DE LA 107794).- MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 4612 DEL 10-09-1998 NOTARIA 9 DE CALI POR COMPRAVENTA, DE: BUSTOS PEREZ ARNULFO., ADQUIRIO: SANCHEZ SERNA GABRIEL, ARENAS GARCIA FELICIDAD.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 28C #APARTAMENTO 101 EDIFICIO " PILY" AREA 91.43M2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 513027

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-06-2019 Radicación: 2019-48050

Doc: ESCRITURA 1709 del 22-05-2019 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

...



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

Certificado generado con el Pin No: 240712877397275043

Nro Matrícula: 370-1007271

Pagina 3 TURNO: 2024-292827

Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 02:17:38 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: 2024-292827

FECHA: 12-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública