



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1107055767

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FERNANDO HENAI QUIÑONEZ
NIT / C.C CLIENTE	1107055767
DIRECCIÓN	KR 90 # 1-120 TO 5 AP 401 Lomalinda Conjunto Residencial
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Sector Alto Jordán
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/08/2024
FECHA INFORME	27/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jose Hilario Quira Puliche y otra				
NUM.	1508 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	23/09/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	F020902160905				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Lomalinda Conjunto Residencial				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	65000	VRxM2	1498.04
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2486%				

M. INMOB.	N°
370-828674	Apartamento 401 TO 5

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El proyecto residencial Lomalinda, está en la zona suroeste de la ciudad.
Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso al sector son la Calle 5 y la Carrera 80. Sector sur oeste de la ciudad de carácter residencial, predominan viviendas estrato 2 y 3. Cerca está el centro comercial Unicentro, Holguines trade Center, El club Campestre, El Batallón Pichincha 3ra Brigada.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,667,019

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,667,019

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	400
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5039 del 31/12/2009 notaria 21 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	46.72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 39.395.000
AREA PRIVADA	M2	43.39			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.39	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 90 # 1-120 TO 5 AP 401 Lomalinda Conjunto Residencial | Sector Alto Jordán | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5039, fecha: 31/12/2009, Notaría: 21 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	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

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.

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 401 TO 5	43.39	M2	\$2,550,519.00	100.00%	\$110,667,019.41
TOTALES					100%	\$110,667,019

Valor en letras

Ciento diez millones seiscientos sesenta y siete mil diecinueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$110,667,019**

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 garajes, Lomalinda Conjunto Residencial es abierto, posee una bahía de parqueaderos comunales con capacidad de 200 estacionamientos aproximadamente, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: El proyecto residencial Lomalinda, está en la zona suroeste de la ciudad, las principales vías de acceso al sector son la Calle 5 y la Carrera 80. Sector sur oeste de la ciudad de carácter residencial, predominan viviendas estrato 2 y 3. Cerca está el centro comercial Unicentro, Holguines trade Center, El club Campestre, El Batallón Pichincha 3ra Brigada.

Propiedad horizontal: Escritura: 5039, Fecha escritura: 31/12/2009, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Cali, Administración: 65000, Total unidades: 400, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: El apartamento cuenta con buen estado de conservación, acabados sencillos.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	C.R. LOMALINDA	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,846,277.94	3235900001
2	C.R. LOMALINDA	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,627,333.49	3136981883
3	U.R. ALTOS DE SANTAL ELENA	5	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$		\$	\$2,304,038.00	3053257176
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	46.72	43.39	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$2,732,426.82
2	13	46.72	43.39	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$2,522,240.15
3	13	46.31	46.31	1.0	1.0	1.01	1.0	1.03	1.04	\$2,396,890.73
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,550,519.23
									DESV. STANDAR	\$169,546.15
									COEF. VARIACION	6.65%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,720,065.38	TOTAL	\$118,023,636.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,380,973.08	TOTAL	\$103,310,422.10
VALOR TOTAL	\$110,667,019.41			

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

[1.-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-alto-jordan-vp1888648-GuillermoOrtizInmobiliaria](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-alto-jordan-vp1888648-GuillermoOrtizInmobiliaria)[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191195102](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191195102)[3.-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-bajo-jordan-vp1902053-AndresEcheverriBienesRaices](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-bajo-jordan-vp1902053-AndresEcheverriBienesRaices)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 90 # 1-120 TO 5 AP 401 Lomalinda Conjunto Residencial |
Sector Alto Jordán | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

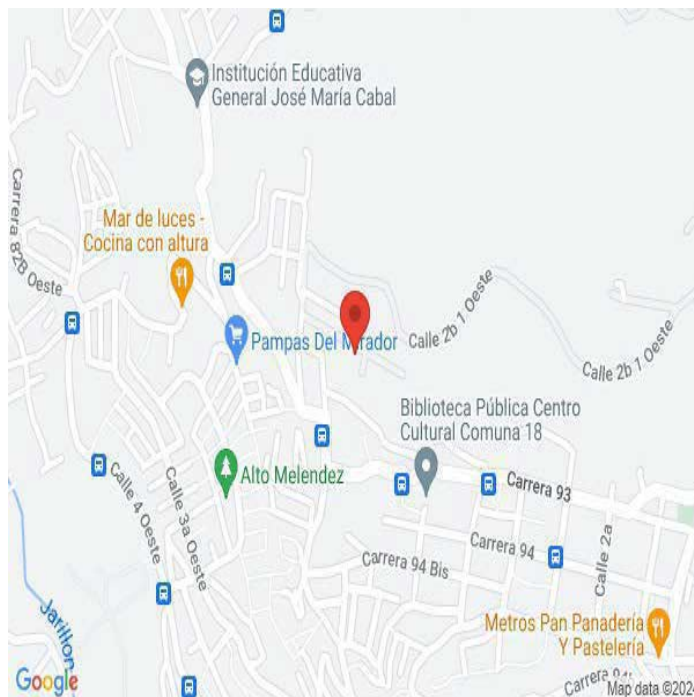
Latitud: 3.379316

Longitud: -76.55615

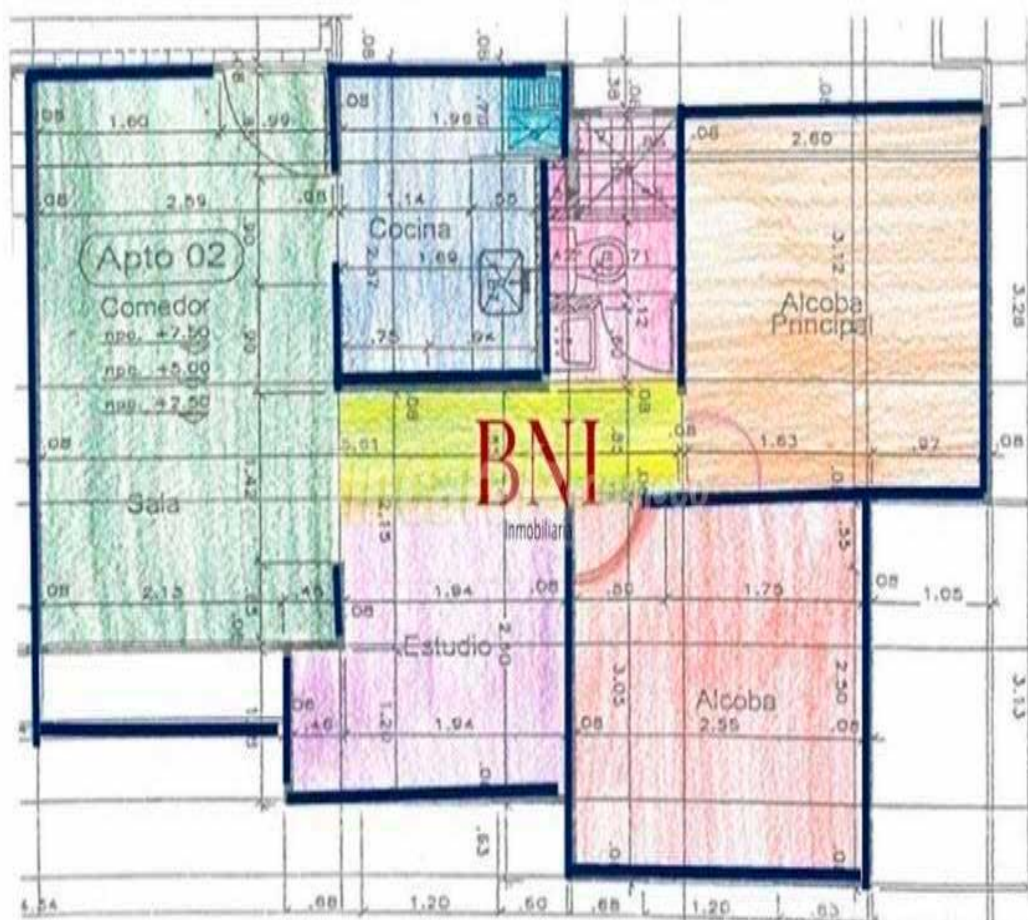
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 45.5376"

Longitud: 76° 33' 22.14"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

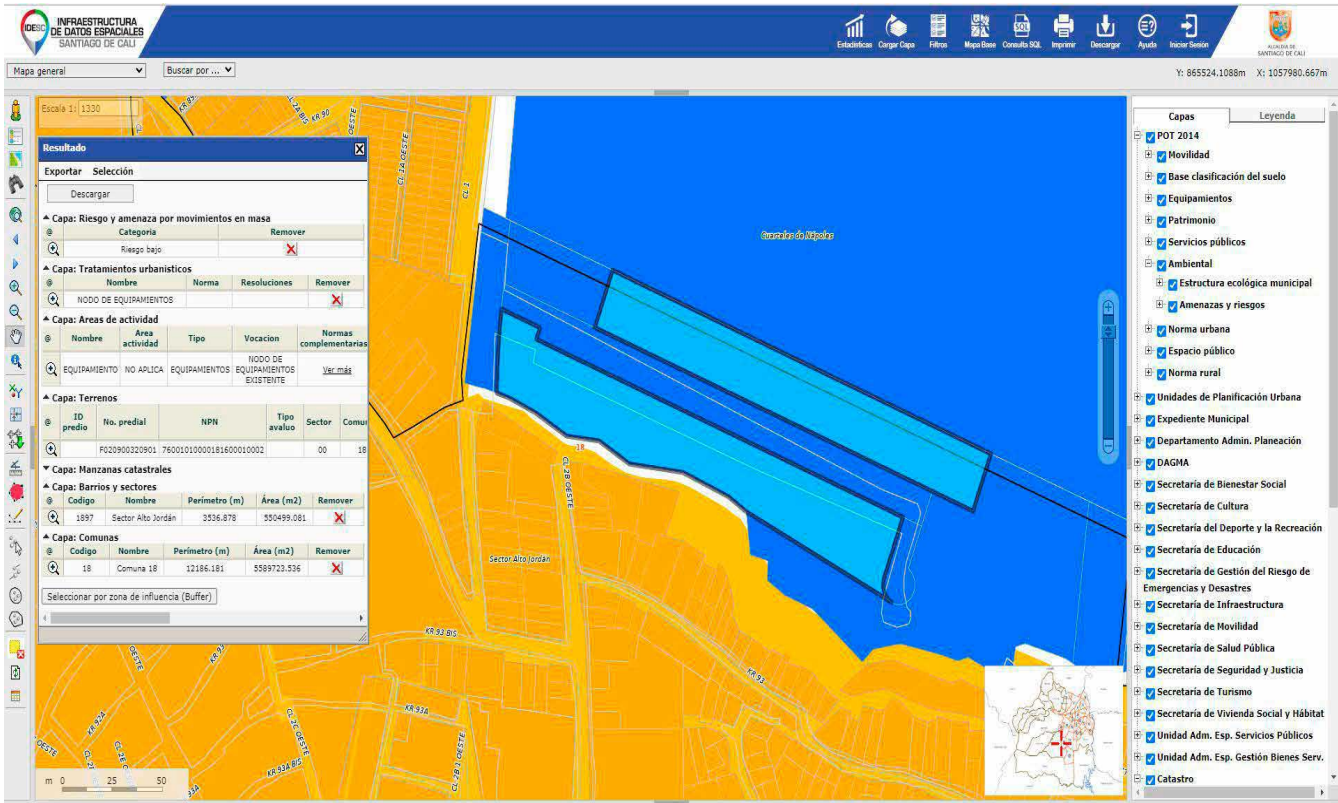


Otras Zonas Sociales-CJ



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1107055767



PIN de Validación: ac030a0d



<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: ac030a0d



<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

ac030a0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ac030a0d



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1107055767 M.I.: 370-828674

609378

CALI CAJEBA49

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD

NIT 899.999.007-0

Impreso el 09 de Agosto de 2024 a las 09:53:54 a.m.

No. RADICACION: 2024-331280

MATRICULA: 370-828674

CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: JOSE HILARIO QUIRA

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$22100

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CANAL REC.: CUENTA PRODUCTO FORMA PAGO: CONSIGNACION

BCO: 07. DCTO.PAGO: CAJEBA36 PIN: VLR:22100

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

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

Nro Matricula: 370-828674

Pagina 1

Impreso el 09 de Agosto de 2024 a las 09:53:54 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 26-04-2010 RADICACION: 2010-29551 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2010
CODIGO CATASTRAL: 760010100181600010002905040216 COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5039 de fecha 31-12-2009 en NOTARIA 21 de CALI APARTAMENTO 401 con area de 43.39M2. con coeficiente de 2.486% Y EN EL LOTE COMUN TANQUE DE AGUA EL 0.249% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD H.A.C. INGENIERIA LIMITADA EFECTUO RELOTEO MEDIANTE ESCRITURA 3849 DEL 16-10-2009 NOTARIA 21 CALI, ACLARADA POR ESCR. 3990 DEL 26-10-2009 NOTARIA 21 CALI, DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA DE DERECHOS DEL 50% A LEONARDO CASTRO SEGUN ESCRITURA 3513 DEL 22-12-2008 NOTRIA 14 CALI, REGISTRADA EL 28-01-2009. LEONARDO CASTRO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DEL 50% DE RICARDO LARRAHONDO ARANGO, MEDIANTE ESCRITURA 3469 DEL 18-12-2008 NOTARIA 14 CALI, REGISTRDA EL 22-01-2009. H.A.C. INGENIERIA LIMITADA ADQUIRIO EL OTRO 50% POR COMPRA A EVANGELINA LARRAHONDO DE BORRERO SEGUN ESCRITURA 3455 DEL 08-09-2008 NOTARIA 21 CALI, REGISTRADA EL 06-10-2008. RICARDO LARRAHONDO ARANGO Y EVANGELINA LARRAHONDO VDA. DE BORRERO, ADQUIRIERON POR PERMUTA CON LA NACION MEDIANTE ESCRITURA 1257 DEL 17-05-1993 NOTARIA 7 CALI, REGISTRADA EL 03-05-1996. LA NACION ADQUIRIO POR POR PERMUTA CON EL MUNICIPIO DE CALI SEGUN ESC.#2728 DE 07-10-46 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 10-10-46; ACLARADA Y RATIFICADA POR LA ESC.#2428 DE 03-07-61 NOTARIA 3 CALI, REGISTRADA EL 18-07-61.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 90 1-120 LOMALINDA CONJ. RESIDENC/VIS-VIP TORRE 5 APARTAMENTO 401
- 2) KR 90 # 1 - 120 TO 5 AP 401 TO 5 AP 401 (DIRECCION CATASTRAL)

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

820403

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 29-01-2010 Radicacion: 2010-6314

VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 0169 del: 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21. MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009 (GRAVAMEN)

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-04-2010 Radicacion: 2010-29551

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 5039 del: 31-12-2009 NOTARIA 21 de CALI

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOMALINDA CONJUNTO RESIDENCIAL VIS- VIP TORRE 5. LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001. NOTA: TAMBIEN HACE PARTE DE LAS ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO EL LOTE TANQUE DE AGUA CON MATRICULA 370-820397. SE REGISTRA CON AUTORIZACION #560238/2010 DE VALOR@Ö@ (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: H.A.C. INGENIERIA LIMITADA.

8050073512 X

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

Nro Matricula: 370-828674

Pagina 2

Impreso el 09 de Agosto de 2024 a las 09:53:54 a.m

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 pagina

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 15-12-2011 Radicacion: 2011-113972 VALOR ACTO: \$
Documento: CERTIFICADO SN del: 30-11-2011 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA de CALI

Se cancela la anotacion No, 1,

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOL. DE 0169 DE 04-09-2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION DE CALI

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 15-12-2011 Radicacion: 2011-113973 VALOR ACTO: \$ 36,050,000.00
Documento: ESCRITURA 1508 del: 23-09-2011 NOTARIA 1 de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA ESTAN EN LA OBLIGACION DE RESTITUIR EL SUBSIDIO, SI TRANSFIEREN EL DERECHO DE DOMINIO O DEJAN DE RESIDIR EN LA VIVIENDA ANTES DE TRANSCURRIDO CINCO (5) A/OS D@Öê@ (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: H.A.C. INGENIERIA LIMITADA 8050073512
A: QUIRA PULICHE JOSE HILARIO 10540424 X
A: MANQUILLO BOLA/OS LUZ DARY 34568344 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-12-2011 Radicacion: 2011-113973 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1508 del: 23-09-2011 NOTARIA 1 de CALI

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: QUIRA PULICHE JOSE HILARIO 10540424 X
DE: MANQUILLO BOLA/OS LUZ DARY 34568344 X

A: EN FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 15-12-2011 Radicacion: 2011-113973 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1508 del: 23-09-2011 NOTARIA 1 de CALI

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: QUIRA PULICHE JOSE HILARIO 10540424 X
DE: MANQUILLO BOLA/OS LUZ DARY 34568344 X
A: BANCO CAJA SOCIAL S.A 8600073354

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 16-10-2013 Radicacion: 2013-90979 VALOR ACTO: \$
Documento: CERTIFICADO 617 del: 10-10-2013 NOTARIA ONCE de CALI

Se cancela la anotacion No, 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1508/11.- CERTIFICADO CON BASE EN LA ESCRITURA PUBLICA NO.2664/13.-

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL (HOY) 10540424 X
A: QUIRA PULICHE JOSE HILARIO 34568344 X
A: MANQUILLO BOLA/OS LUZ DARY

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

Nro Matricula: 370-828674

Pagina 3

Impreso el 09 de Agosto de 2024 a las 09:53:55 a.m

**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 pagina

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 13-09-2023 Radicacion: 2023-70825 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1610 del: 01-09-2023 NOTARIA ONCE de CALI

Se cancela la anotacion No, 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA POR ESCRITURA 1508 23-09-2011 DE LA NOTARIA 1 DE CALI.

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

A: QUIRA PULICHE JOSE HILARIO

10540424

A: MANQUILLO BOLA/OS LUZ DARY

34568344

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR

CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJEBA49 Impreso por: CAJEBA49

TURNO: 2024-331280 FECHA: 09-08-2024

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA