



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088001249

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	OMAR GONZALEZ VALENCIA			FECHA VISITA	17/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1088001249			FECHA INFORME	18/09/2024
DIRECCIÓN	KR 41 D # 44 - 30 BLQ 2 AP 503 BLQ 2 AP 503			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	29 años
BARRIO	Unión de Vivienda Popular			REMODELADO	
CIUDAD	Cali			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ				
IDENTIFICACIÓN	16932186				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NUBIA CENAIDA DURAN GONZALEZ			
NUM. ESCRITURA	7145 Escritura De NOTARIA	8	FECHA	23/12/2022
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca	
CEDULA CATASTRAL	760010100160300280002902050088			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. RES.EL EDEN DE COMFANDI CONJUNTO B BLOQUE 2 .APTO #503 QUINTO PISO			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	165000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No suministrado			3404.17

M. INMOB.	N°
370-531749	BLQ 2 AP 503 BLQ 2 AP 503

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La zona oriente del municipio de Cali.
Al inmueble se llega así: La vía principal de acceso es la Autopista Simón Bolívar, la cual conecta con el norte y sur de la ciudad, la interior la principal vía de acceso son la Carrera 41B y la Calle 42, vías de dos calzadas con separador.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	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	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefacción	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,745,930

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,745,930

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Sí

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: Cl 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	100
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2916 del 25-10-1995 NOTARIA 5A 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	55	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	48.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 107.457.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.47

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 41 D # 44 - 30 BLQ 2 AP 503 BLQ 2 AP 503 | Unión de Vivienda Popular | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2916, fecha: 25/10/1995, Notaría: 5 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

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	1995

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	AP 503 BLQ 2	48.47	M2	\$2,119,784.00	100.00%	\$102,745,930.48
TOTALES					100%	\$102,745,930

Valor en letras
 Ciento dos millones setecientos cuarenta y cinco mil novecientos treinta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$102,745,930**
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: La zona oriente del municipio de Cali. **Al inmueble se llega así:** La vía principal de acceso es la Autopista Simón Bolívar, la cual conecta con el norte y sur de la ciudad, la interior la principal vía de acceso son la Carrera 41B y la Calle 42, vías de dos calzadas con separador. 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.

Garaje: La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como las carreras 42B y 46, Autopista Simón Bolívar y la calle 48, predomina la actividad comercial representada por locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía. Cerca se encuentra el Mall Israel Plaza, almacén de Cadena ARA, Súper Inter, Éxito Simón Bolívar, C.C. Galerías, Coliseo María Isabel Urrutia, de igual manera hay presencia de parques, zonas verdes, iglesias, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 2916, Fecha escritura: 25/10/1995, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: CALI, Administración: 165000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento consta de acabados sencillos con buen estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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 valuaria 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	Eden de Comfandi	5	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$	0	\$	\$2,155,972.77	3103736974
2	Sorrento	1	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,229,591.84	Stefany Sepúlveda celular 3004178577
3	Sorrento II	2	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,229,591.84	3155577164
4	Eden de Comfandi	3	\$103,000,000	0.97	\$99,910,000	0	\$0	0	\$0	\$2,061,275.02	3105192577
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	55	48.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,155,972.77
2	28	49	49	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$2,140,408.17
3	28	54	49	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$2,162,704.08
4	28	55	48.47	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,020,049.52
29 años										
								PROMEDIO	\$2,119,783.64	
								DESV. STANDAR	\$67,141.85	
								COEF. VARIACION	3.17%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,186,925.48	TOTAL	\$106,000,278.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,052,641.79	TOTAL	\$99,491,547.42
VALOR TOTAL	\$102,745,930.48			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-antonio-narino-vp1963956-reddeempresariosinmobiliarios>2.-<https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-calioso-vp1909364-IMGinmueblesgenesis>3.-<https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-sorrento-vp1852879-redinmobiliaria>4.-[En Sitio](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 41 D # 44 - 30 BLQ 2 AP 503 BLQ 2 AP 503 | Unión de Vivienda Popular | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

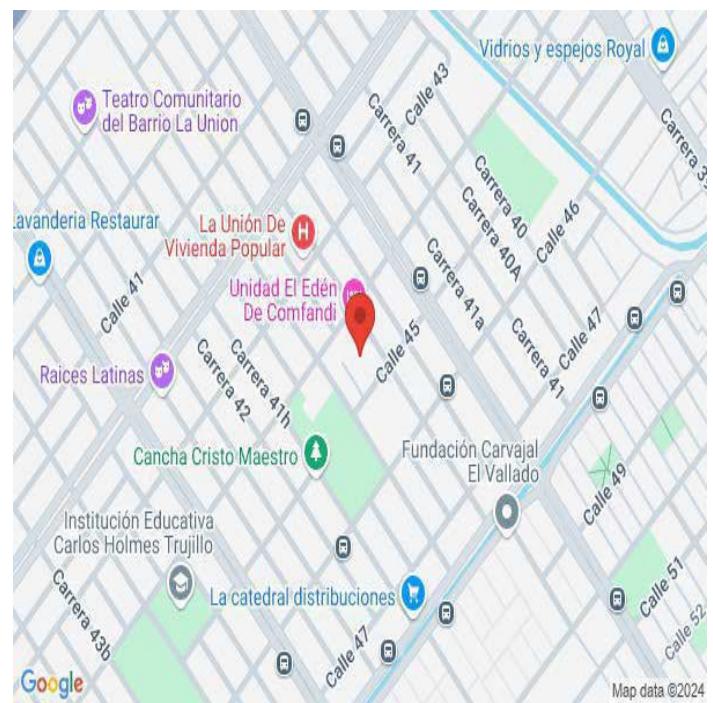
Latitud: 3.409619

Longitud: -76.507314

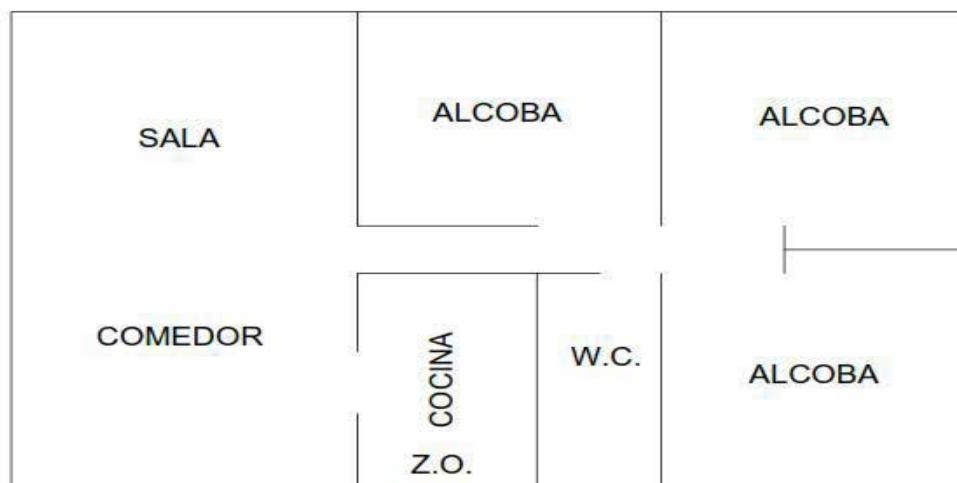
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 34.6284''

Longitud: 76° 30' 26.3298''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

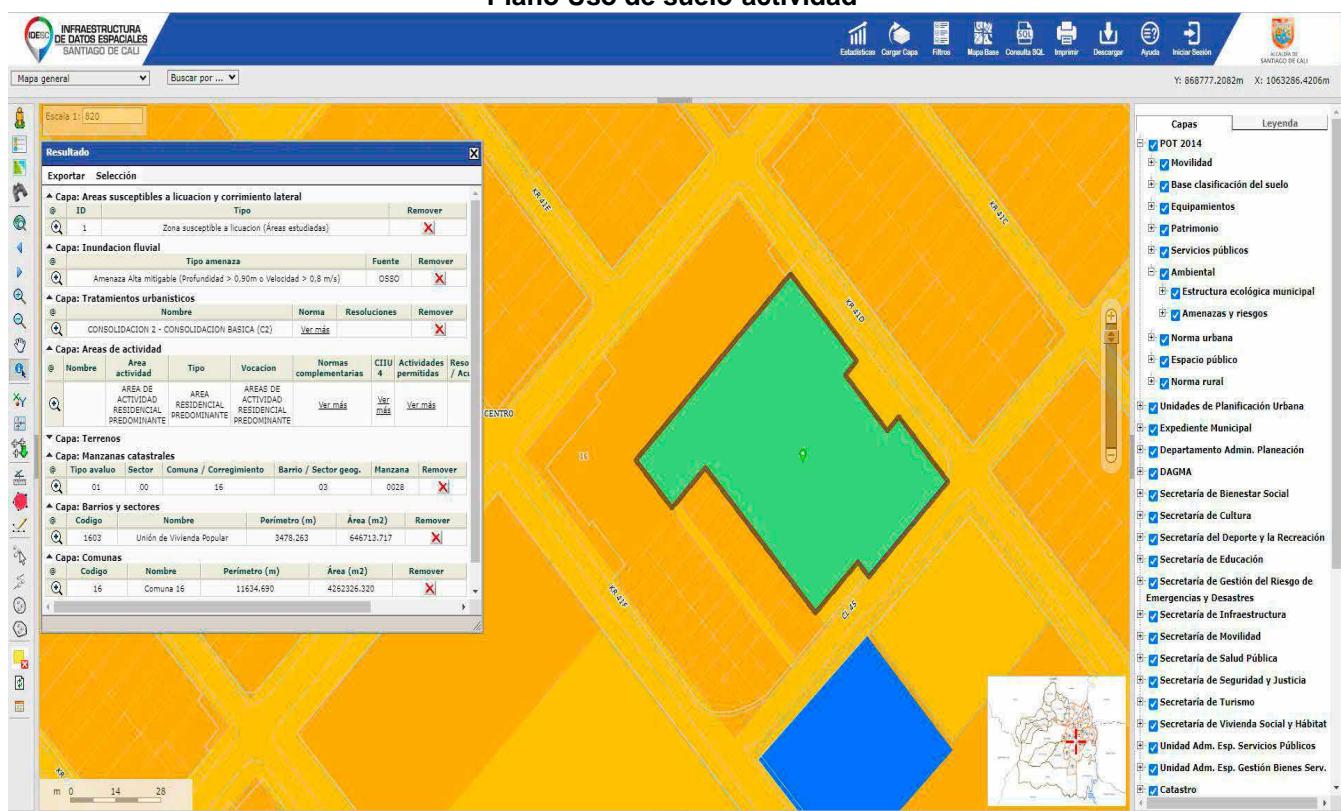


Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 él 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-1088001249



PIN de Validación: aebe0abe

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 evaluador 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
Regímen 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: aebe0abe



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

aebe0abe

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



PIN de Validación: aebe0abe



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1088001249 M.I.: 370-531749

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

República de Colombia



Santiago de Cali
Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

CERTIFICA

Ref. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

Según consta en la consulta de pago del SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, que el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**.

Número Predial Nacional: **760010100160300060021000000021**
Id Predio: **0000445960**
Certificado a Nombre de: **NESTOR ROBERT PEÑA JIMENEZ**
Dirección del Predio: **KR 41 C # 41 - 23**
Avalúo del Predio: **\$107.457.000**
Estrato: **2**
Válido hasta **31-Dic-2024**

Se expide el presente certificado en la SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los **12 días del mes de Septiembre de 2024**.

PARA CUALQUIER TRAMITE ADMINISTRATIVO Y / O NOTARIAL SERÁ OBLIGATORIO EL USO DE LAS ESTAMPILLAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY

D. A. M. Q.

DIEGO ALEXANDER MARTINEZ QUINTERO
SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL

EMPRESAS
MUNICIPALES
DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
Nit: 890.399.003-4

NUBIA CENAIDA DURAN GONZALEZ
CALI

Contrato	1070847
Estado de Cuenta No.	393519699
Ruta	36004 26960
Ciclo	36
Mes	Julio. 2024
Periodo Facturacion	JUN 12 a JUL 11
Días Facturados	30

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL VALLE NIT:900.235.531-3 TELEFONO:110

Uso	Residencial	Multiusuario Estrato 2	Historico de cobros
Periodo Facturacion	JUN 12 a JUL 11	Días Facturados	30
Unidades Residenciales	1	Frecuencia de Recolección	3
Frecuencia de Barrido	2	Produccion	.14 M3
	Barrio y Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Residuos no Aprovechadas
Mes	.0063 .0000	.0001 .0044	.0000 .0288
Sem 1	.0063 .0000	.0001 .0044	.0000 .0000
Sem 2	.0063 .0000	.0001 .0044	.0000 .0000

Gran Contribuyente ICA Cali, Res. 0470 de 2023, abstenerse de practicar este impuesto

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	18,742.97
Costo Variable	8,141.31
Valor Aprovechamiento	920.35
Subsidio (30%)	-8,341.41
(-)Ajuste al Peso	.22
TOTAL	\$19,463.00

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	9,779.00
TOTAL	\$9,779.00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409119926100424021

Nro Matrícula: 370-531749

Página 2 TURNO: 2024-379610

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 09:27:33 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. ESTE Y OTROS.

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-09-1996 Radicación: 1996-70645

Doc: ESCRITURA 2962 del 30-08-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$14,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO. B.F.#1088264 DE 13-09-96- QUEDANDO AFECTADO AL REGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258/96

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI

A: CASTAÑEDA AGUDELO LUZ MILENA

CC# 66816871

A: GIRALDO MOLINA FABIO DE JESUS

CC# 16671135

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-09-1996 Radicación: 1996-70645

Doc: ESCRITURA 2962 del 30-08-1996 NOTARIA 14 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: CASTAÑEDA AGUDELO LUZ MILENA

CC# 66816871

DE: GIRALDO MOLINA FABIO DE JESUS

CC# 16671135

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: GIRALDO DIANA SOFIA

A: GIRALDO NATALIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-09-1996 Radicación: 1996-70645

Doc: ESCRITURA 2962 del 30-08-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA B.F. IBIDEM

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

DE: CASTAÑEDA AGUDELO LUZ MILENA

CC# 66816871

DE: GIRALDO MOLINA FABIO DE JESUS

CC# 16671135

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-1997 Radicación: 1997-73085

Doc: ESCRITURA 4893 del 30-07-1997 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR#9592 ESTE Y OTROS. (SEGUN CERTIFICADO DE NOTARIO 1480 DEL 01-08-97).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409119926100424021

Nro Matrícula: 370-531749

Página 3 TURNO: 2024-379610

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 09:27:33 AM

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

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

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-10-1997 Radicación: 1997-92596

Doc: RESOLUCION 3832 del 29-12-1995 CONTROL FISICO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA VENTA DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE FORMAN PARTE DEL PLAN "EL EDEN DE COMFANDI-CONJUNTO B" CONFORMADO POR 100 APTOS Y 30 CASAS. SE ANEXA RESOLUCION 1090 DEL 16-09-97 QUE ACLARA EL PERMISO.

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

DE: MUNICIPIO DE CALI-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTROL FISICO MUNICIPAL.

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-02-2004 Radicación: 2004-9904

Doc: ESCRITURA 0266 del 30-01-2004 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN DE COMFANDI COPNJUNTO B, ADECUANDO SU REGLAMENTACION A LA LEY 675 DEL 2001- B.FISC.10179911

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

DE: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN DE COMFANDI CONJUNTO B.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-71418

Doc: CERTIFICADO 1038 del 16-08-2013 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$8,500,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC. 2962 DEL 30-08-1996 NOTARIA 14 DE CALI, CON BASE EN ESC. 2673 DEL 13-08-2013 NOTARIA 9 DE CALI. 001-08-1000398438/20-08-2013.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. (ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA) ANTES GRANBANCO S.A.

A: CASTA\EDA AGUDELO LUZ MILENA

CC# 66816871 X

A: GIRALDO MOLINA FABIO DE JESUS

CC# 16671135 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 STRIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 0261 DE 2009



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409119926100424021

Nro Matrícula: 370-531749

Página 6 TURNO: 2024-379610

Impreso el 11 de Septiembre de 2024 a las 09:27:33 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-379610 FECHA: 11-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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