



INFORME DE AVALUO LRCAJA-16894741

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SEGUNDO CELIX BATIOJA PEREA
NIT / C.C CLIENTE	16894741
DIRECCIÓN	KR 19 5A 24 26
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	el paraíso
CIUDAD	Florida
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/09/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZAPATA ALZATE GONZALO
NUM.	101 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Florida
ESCRITURA	
CEDULA	762750100000000770018000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
NOMBRE DEL CONJUNTO	
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	378-25783

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble valorado en el presente informe es una casa de dos pisos, de la Urbanización El paraíso, municipio de Florida, Valle del cauca, estrato 2. En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a vivienda, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes. La casa cuenta con: sala, comedor, cocina, 2 alcobas, oficios y baño social. Normas Urbanas (Plan Básico de Ordenamiento Territorial Florida Valle del Cauca 2001 - 2012). Área de Actividad Residencial. Altura: 3 pisos, Aislamiento: 3 metros a partir del 2 piso. NOTA 1: Se liquida el avalúo con el área de lote obtenido de los documentos suministrados 49,40 M2 y según medidas tomadas en sitio, el área construida total del inmueble es de 99,80 m² con los que se liquida el avalúo. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, gas y agua.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 79,690,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ
MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	NA
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	49.40	Frente	4
Forma	IRREGULAR	Fondo	12.35
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.323

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Plan Básico de Ordenamiento Territorial Florida Valle del Cauca 2001 - 2012
Antejardín	NA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	1
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.40
AREA CONSTRUIDA	M2	99.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.40
AREA PISO 1	M2	49.40
AREA PISO 2	M2	50.40

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.40
AREA PISO 1	M2	49.40
AREA PISO 2	M2	50.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS
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	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
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: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 19 5A 24 26

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	Casa Continua
Año de Construcción	1981

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 que no sea objeto de la valuación, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	49.40	M2	\$300,000.00	18.60%	\$14,820,000.00
Area Construida	CASA	99.80	M2	\$650,000.00	81.40%	\$64,870,000.00
TOTALES					100%	\$79,690,000.00

Valor en letras

Setenta y nueve millones seiscientos noventa mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$79,690,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

6

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

El inmueble valorado en el presente informe es una casa de dos pisos, de la Urbanización El paraíso, municipio de Florida, Valle del Cauca, estrato 2. En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a vivienda, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes. La casa cuenta con: sala, comedor, cocina, 2 alcobas, oficios y baño social. Normas Urbanas (Plan Básico de Ordenamiento Territorial Florida Valle del Cauca 2001 - 2012). Área de Actividad Residencial. Altura: 3 pisos, Asilamiento: 3 metros a partir del 2 piso. **NOTA 1:** Se liquida el avalúo con el área de lote obtenido de los documentos suministrados 49,40 M2 y según medidas tomadas en sitio, el área construida total del inmueble es de 99,80 m2 con los que se liquida el avalúo. **NOTA 2:** El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, gas y agua.

El inmueble no cuenta con garaje.

En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a vivienda, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados sencillos, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa puerto tejada	\$160,000,000	.9	\$144,000,000	3136766282	74	160	\$750,000	\$120,000,000
2	casa villagorgona	\$105,000,000	.95	\$99,750,000	3107288753	85	120	\$600,000	\$72,000,000
3	casa villagorgona	\$100,000,000	.9	\$90,000,000	3107288753	60	110	\$650,000	\$71,500,000
4	casa el carmelo	\$110,000,000	.99	\$108,900,000	3117725374	136	110	\$600,000	\$66,000,000
Del inmueble						49.40	99.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$24,000,000	\$324,324	1.0	1.0	1.00	\$324,324
2	\$27,750,000	\$326,471	1.0	1.0	1.00	\$326,471
3	\$18,500,000	\$308,333	1.0	1.0	1.00	\$308,333
4	\$42,900,000	\$315,441	1.0	1.0	1.00	\$315,441
					PROMEDIO	\$318,642.36
					DESV. STANDAR	\$8,368.38
					COEF. VARIACION	2.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	49.40	TOTAL	\$14,820,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	99.80	TOTAL	\$64,870,000.00
VALOR TOTAL	\$79,690,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-del-sur/puerto-tejada/7572278>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/aldea-campestre/candelaria/7280480>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-victoria/candelaria/6155134>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/carmelo/candelaria/7607768>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 19 5A 24 26 | el paraíso | Florida | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.3223627140966343

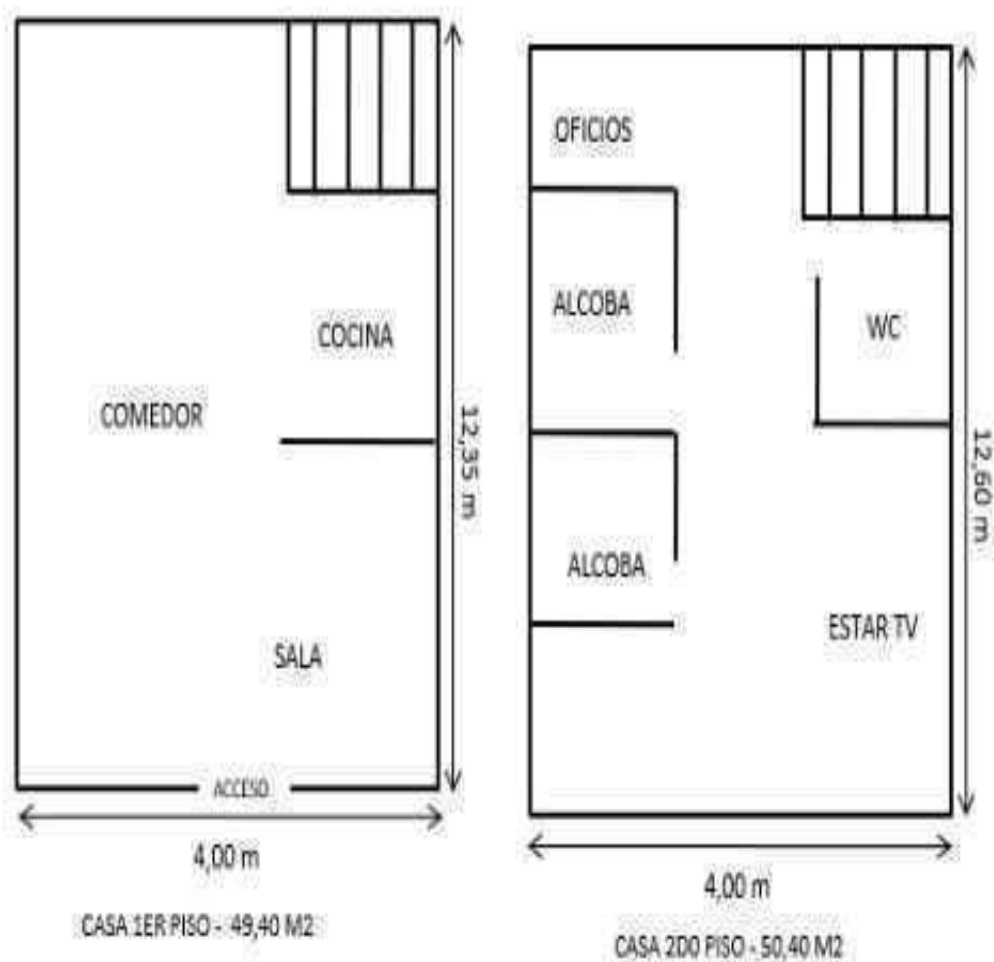
Longitud: -76.23708727273504

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 19' 20.5068"

Longitud: 76° 14' 13.5132"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: a-) **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. ----- b-) **Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: a-) **Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: a-) **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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- b-) **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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-16894741



PIN de Validación: a8f60a14



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) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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
18 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Oct 2019

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
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8f60a14



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

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 con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:



PIN de Validación: a8f60a14



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725.

EI(la) señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR 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

a8f60a14

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 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 220914343765044865

Nro Matrícula: 378-25783

Pagina 1 TURNO: 2022-378-1-89376

Impreso el 14 de Septiembre de 2022 a las 01:44:27 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: FLORIDA VEREDA: FLORIDA

FECHA APERTURA: 01-06-1981 RADICACIÓN: 3784 CON: SIN INFORMACION DE: 25-05-1981

CODIGO CATASTRAL: 762750100000000770018000000000 COD CATASTRAL ANT: 76275010000770018000

NUPRE: CCS0001UXHF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE 4 MTS Y DE FONDO 12.35 MTS. ALINDERADO ASI: NORTE: LA CALLE 6., SUR: PREDIO DE LUIS ALMEIDA, ORIENTE: RESTO DEL PREDIO DEL VENDEDOR, OCCIDENTE: LA CARRERA 19 CON CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ESC.N.352 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.972. NOTARIA DE PRADERA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1.972. COMPRAVENTA. DE TIBERIO ZORRILLA OROZCO. A; MIGUEL CERQUERA.02.-ESC.N.28 DEL 31 DE ENERO DE 1.969. NOTARIA DE PRADERA, REGISTRADA EL 15 DE ABRIL DE 1.969. PERMUTA. DE MARIA NELLY MONTENEGRO NARVAEZ. A: TIBERIO ZORRILLA OROZCO.03.-ESC.N.28 DEL 31 DE ENERO DE 1.968 NOTARIA DE FLORIDA, REGISTRADA EL 4 DE MARZO DE 1.968. COMPRAVENTA. DE ULDARICO RODRIGUEZ ARIAS. A MARIA NELLY MONTENEGRO NARVAEZ.04.-ESC.N.379 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.962. NOTARIA DE FLORIDA, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1.962. COMPRAVENTA. DE JUANA SOLARTE V. DE PERDOMO. A ULDARICO RODRIGUEZ ARIAS,.05.-SENTENCIA N.13 DEL 5 DE JUNIO DE 1.916 DEL JUZG.1.CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA REGISTRADA EL 21 DE OCTUBRE DE 1.918. ADJUDICACION SUCESION. DE SATURNINO SOLARTE A JUANA SOLARTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6. CRA. 19

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-02-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 59 DEL 18-02-1975 NOTARIA UNICA DE FLORIDA

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CERQUERA, MIGUEL

A: VILLALOBOS, AGOBARDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-05-1981 Radicación: SN

Doc: DECLARACIONES SIN DEL 23-05-1981 JUZG.CIVIL MUNICIPAL DE PRADERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACREDITA CONSTRUCCION



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

Certificado generado con el Pin No: 220914343765044865

Nro Matrícula: 378-25783

Pagina 2 TURNO: 2022-378-1-89376

Impreso el 14 de Septiembre de 2022 a las 01:44:27 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

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

A: VILLALOBOS, AGOBARDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-03-1988 Radicación: 1988-378-6-3277

Doc: ESCRITURA 21 DEL 15-01-1988 NOTARIA DE DE PRADERA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VILLALOBOS, AGOBARDO

A: LONDOVO, YESID MARTHA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-03-1988 Radicación: 1988-378-6-3277

Doc: ESCRITURA 21 DEL 15-01-1988 NOTARIA DE DE PRADERA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA HASTA POR

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

DE: LONDOVO, YESID MARTHA

X

A: CENICAVA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-1991 Radicación: 1991-378-6-8556

Doc: ESCRITURA 590 DEL 29-06-1991 NOTARIA DE DE FLORIDA

VALOR ACTO: \$300,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CENICAVA

A: LONDOVO, YESID MARTHA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-07-1991 Radicación: 1991-378-6-9026

Doc: ESCRITURA 628 DEL 10-07-1991 NOTARIA DE DE FLORIDA

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: LONDOVO, YESID MARTHA

X

A: CENTRO DE INVESTIGACION DE LA CAIA DE AZUCAR DE COLOMBIA CENICAVA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-02-2002 Radicación: 2002-378-6-2306

Doc: ESCRITURA 068 DEL 19-02-2002 NOTARIA DE DE FLORIDA

VALOR ACTO: \$800,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220914343765044865

Nro Matrícula: 378-25783

Pagina 3 TURNO: 2022-378-1-89376

Impreso el 14 de Septiembre de 2022 a las 01:44:27 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

DE: CENTRO DE INVESTIGACION DE LA CAVA DE AZUCAR DE COLOMBIA "CENICAVA"

A: LONDOIO YESID MARTA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-2003 Radicación: 2003-378-6-1828

Doc: ESCRITURA 101 DEL 04-02-2003 NOTARIA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$6,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: YESID MARTHA LONDOIO

CC# 16881031

A: ZAPATA ALZATE GONZALO

CC# 6401244 **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-02-2003 Radicación: 2003-378-6-1828

Doc: ESCRITURA 101 DEL 04-02-2003 NOTARIA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ZAPATA ALZATE GONZALO

CC# 6401244 **X**

A: CENTRO DE INVESTIGACION DE LA CAVA DE AZUCAR DE COLOMBIA CENICAVA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-12-2019 Radicación: 2019-378-6-23703

Doc: ESCRITURA 1327 DEL 19-11-2019 NOTARIA UNICA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. (B.F.001-12-1001234595 DEL 06/12/2019 POR \$122.000.00) PAL432172

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

DE: CENTRO DE INVESTIGACION DE LA CAVA DE AZUCAR DE COLOMBIA "CENICA/A"

NIT# 8903125626

A: ZAPATA ALZATE GONZALO

CC# 6401244 **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 18-05-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-378-3-433 Fecha: 30-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 220914343765044865

Nro Matrícula: 378-25783

Pagina 4 TURNO: 2022-378-1-89376

Impreso el 14 de Septiembre de 2022 a las 01:44:27 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: 2022-378-1-89376

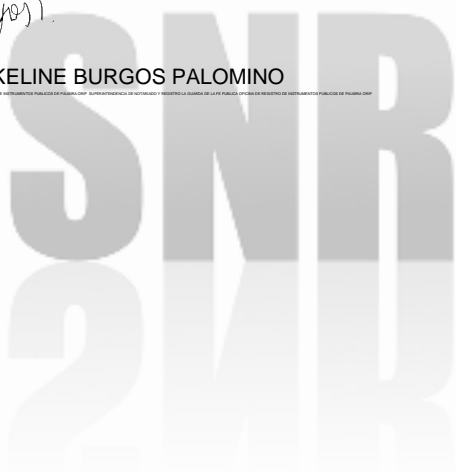
FECHA: 14-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF



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