


INFORME DE AVALUO LRCAJA-7709364
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR OYOLA
NIT / C.C CLIENTE	7709364
DIRECCIÓN	CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA.
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CHIMINANGOS
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/01/2023
FECHA INFORME	03/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ ARTURO GUILLERMO RAUL				
NUM.	1393 EscrituraDe	NOTARIA	12	FECHA	10/05/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760010100050400040001918050528				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	50000	VRxM2	929.89
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.196				

M. INMOB.	N°
APTO 54, TOE, SEC 4, AGP 6	370-235231

OBSERVACIONES GENERALES

CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

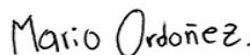
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 97,286,114.77
VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,286,115.00
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


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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	10
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.44	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	53.77	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	43.997.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA. | CHIMINANGOS | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1030, fecha: 25/06/1986, Notaria: 12 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	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
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	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

Inmueble con aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 54, TOE, SEC 4, AGP 6	53.77	M2	\$1,809,301.00	100.00%	\$97,286,114.77
TOTALES					100%	\$97,286,114.77

Valor en letras

Noventa y siete millones doscientos ochenta y seis mil ciento catorce Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$97,286,114.77

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 altas 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

CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con garaje.

Localizado en el barrio chiminangos, El sector donde se encuentra el inmueble cuenta con un adecuado equipamiento, se encuentra la 14 de Calima, Hipermercado, la 14, C.C. Único, Metro, Estación MÍO Sameco, el sector cuenta con fácil transporte debido a las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal que circulan sobre la calle 70.

Escritura: 1030, Fecha escritura: 25/06/1986, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: CALI, Administración: 50000, Total unidades: 10, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Sí, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

Inmueble con aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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 en buen estado, cocina pisos y baño con enchapes en cerámica.

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	APTO CHIMINANGOS	5	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$1,756,603.77	3145385495
2	APTO CHIMINANGOS	5	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000		\$0		\$0	\$1,960,000.00	3182520200
3	APTO CHIMINANGOS	5	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$1,756,603.77	3155368261
4	APTO CHIMINANGOS	5	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000		\$0		\$0	\$1,764,000.00	3053497756
Del inmueble		APT O 54		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	64	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,756,603.77
2	28	64	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,960,000.00
3	28	64	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,756,603.77
4	30	64	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,764,000.00
	28 años									
									PROMEDIO	\$1,809,301.89
									DESV. STANDAR	\$100,525.89
									COEF. VARIACION	5.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,909,827.78	TOTAL	\$102,691,439.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,708,775.99	TOTAL	\$91,880,885.11
VALOR TOTAL	\$97,286,114.77			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chiminangos/call/7765458>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chiminangos/call/7860456>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chiminangos/call/7860838>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chiminangos/call/7857435>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6
TO E AP 54, URB. LOS CHIMINANGOS II ETAPA. |
CHIMINANGOS | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.479518

Longitud:-76.492080

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 28´ 46.2648´´

Longitud:76° 29´ 31.488´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



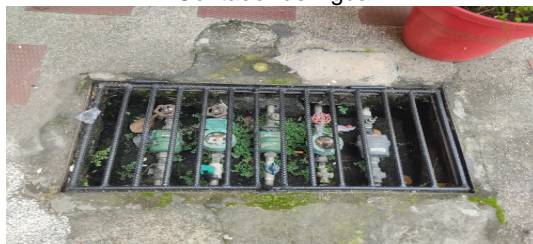
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Cocina



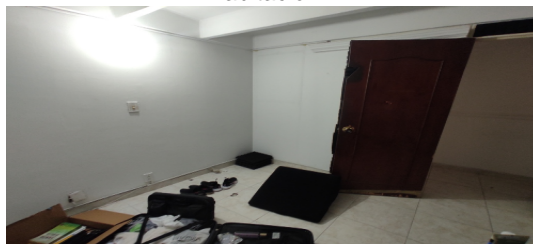
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



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.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 valorar 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-7709364



PIN de Validación: b81f0ac6



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: b81f0ac6



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: b81f0ac6



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.

El(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

b81f0ac6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 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 CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126784071058200

Nro Matrícula: 370-235231

Pagina 1 TURNO: 2023-31796

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 02:33:46 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-07-1986 RADICACIÓN: 27422 CON: ESCRITURA DE: 27-06-1986

CODIGO CATASTRAL: **760010100050400040001918050528** COD CATASTRAL ANT: 760010105040004052809010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1030 DE 25-06-86 NOTARIA 12 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL VERIFICO ENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA #1113 DE 31 DE MAYO DE 1985 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE SIGUIENTE Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LA SOC. URBANIZACION LOS PARQUE LTDA, SEGUN ESCRITURA # 1056 DE 31-03-71 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 27-04-71. LA SOC. URBANIZACION LOS PARQUES LTDA, ADQUIRIO POR APOORTE DE ALFONSO Y CARLOS GARCES VALENCIA, PAULINA GARCES DE VERNAZA, SUSANA GARCES V DE ALVAREZ, RODRIGO ALVAREZ GARCES, MERCEDES ALVAREZ DE LALINDE, LEONOR ALVAREZ DE TORO, LUZ MARIA ALVAREZ GARCES, HERNAN ALVAREZ GARCES, CONSUELO ALVAREZ DE RESTREPO Y CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA (C.V.C.) SE APORTO A LA SOC. URB. SAN LUIS LTDA, SEGUN ESCRITURA # 1281 DE 30-06-66 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 29-07-66. ESTA SOC. SE TRANSFORMO EN URB. LOS PARQUES LTDA, SEGUN ESCRITURA # 78 DE 20-01-67 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 2-02-67. LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C., ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS GARCES VALENCIA, PAULINA GARCES DE V. SUSANA GARCES V DE A, MERCEDES ALVAREZ DE L., LEONOR ALVAREZ DE T., CONSUELO ALVAREZ DE R., LUZ MARIA ALVAREZ G., RODRIGO ALVAREZ G., Y HERNAN JOSE ALVAREZ G. SEGUN ESCRITURA # 1182 DE 30-06-66 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 28 DE JULIO/66. CARLOS GARCES VALENCIA, ADQUIRIO EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON PAULINA GARCES DE V., SEGUN ESCRITURA # 1150 DE 01-09-62 NOTARIA 2 DE POPAYAN REGISTRADA EL 3-09-62. SUSANA GARCES DE A., MERCEDES ALVAREZ DE L., LUZ MARIA ALVAREZ G., RODRIGO ALVAREZ G., LEONOR ALVAREZ G., HERNAN JOSE ALVAREZ G., Y CONSUELO ALVAREZ G. ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARCO A. ALVAREZ C., TRAMITADO EN EL JUZ.2 C.CTO. POPAYAN EN SENTENCIA DE FECHA 9-12-54, REGISTRADA EL 29-12-54. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 121 DE 03-02-55 NOTARIA 2 POPAYAN, REGISTRADA EL 11 DE MARZO/55. PAULINA GARCES DE V. ADQUIRIO POR PERMUTA CON CARLOS GARCES VALENCIA, SEGUN ESCRITURA # 3698 DE 29-09-54 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 26-10-54. ALFONSO GARCES VALENCIA Y OTROS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA POR ESCRITURA # 1064 DE 5-09-51 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 17-10-51. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. B. RIVERA Y CIA. LTDA, EMILIA RIVERA DE BORRERO OLANO, VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ELVIRA RIVERA DE DURAN, BERNARDO Y LIBARDO RIVERA GOMEZ, SEGUN ESCRITURA # 2040 DE 31-08-67 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 5-09-67. LA SOC. B. RIVERA Y CIA. LTDA, EMILIA RIVERA DE BORRERO Y OTROS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA # 1957 DE 5-05-61 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 5 DE MAYO DEL MISMO A/O. EMILIA RIVERA V DE BORRERO O, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. B RIVERA Y CIA. LTDA, SEGUN ESCRITURA # 1180 DE 29-03-57 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 16-07-57. VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. B RIVERA Y CIA. LTDA, SEGUN ESCRITURA # 6046 DE 15-12-57 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 23-12-57. BERNARDO RIVERA G. ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. B. RIVERA Y CIA LTDA SEGUN ESCRITURA # 5864 DE 29-12-60 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 29-12-60. BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIRO JIMENEZ SEGUN ESCRITURA # 1484 DE 11-04-56 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 13-04-56. BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A BENJAMIN RIVERA SEGUN ESCRITURA # 1466 DE 10-04-56, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 17-04-56. ACLARADA POR ESCRITURA # 2814 DE 25-06-56 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 3 DE JULIO/56. LIBARDO Y BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIERON POR DONACION DE BENJAMIN RIVERA D, SEGUN ESCRITURA # 4088 DE 10-11-55 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1955. EMILIA RIVERA V DE BORRERO O, ADQUIRIO POR DONACION DE BENJAMIN RIVERA SEGUN ESCRITURA # 4089 DE 10-11-55 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 21-12-55. ELVIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126784071058200

Nro Matrícula: 370-235231

Pagina 2 TURNO: 2023-31796

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 02:33:46 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

RIVERA DE DURAN, ADQUIRIO POR DONACION DE BENJAMIN RIVERA D., SEGUN ESCRITURA # 4091 DE 10-11-55 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 21-12-55. VIRGINIA RIVERA, ADQUIRIO POR DONACION DE BENJAMIN RIVERA D, SEGUN ESCRITURA # 4090 DE 10-11-55 NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 21-12-55. LA SOC. B. RIVERA Y CIA. LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A BENJAMIN RIVERA D. SEGUN ESCRITURA # 1440 DE 9-12-55 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 12-12-55.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 62 B # 1 A 9 - 205 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 SEC 4 AGP 6 TO E AP 54 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 62B 1A-9-205 APTO. # 6-E-54 TORRE E AGRUPACION 6 SECTOR 4 URB: "LOS CHIMINANGOS" II ETAPA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 228796

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-1986 Radicación: 27422

Doc: ESCRITURA 1030 del 25-06-1986 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-03-1995 Radicación: 18751

Doc: ESCRITURA 425 del 03-02-1995 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$1,315,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INURBE ANTES I.C.T.

A: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801 X

A: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-03-1995 Radicación:

Doc: ESCRITURA 425 del 03-02-1995 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801 X

DE: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306 X

A: TEJADA CORRALES ANTONIO RICAURTE

CC# 66593

A: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126784071058200

Nro Matrícula: 370-235231

Pagina 3 TURNO: 2023-31796

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 02:33:46 PM

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

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

A: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-34180

Doc: CERTIFICADO 366 del 17-05-2002 NOTARIA DOCE de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA NRO. 425. CON BASE EN LA ESCRITURA NRO. 1393 DE 10-05-2002 NOTARIA DOCE DE CALI. BTA. FISCAL # 10062196

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

DE: TEJADA CORRALES ANTONIO RICAUTE

CC# 65593

DE: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801

DE: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306

A: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801 X

A: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-34183

Doc: ESCRITURA 1393 del 10-05-2002 NOTARIA DOCE de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA. BTA. FISCAL # 10062196

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

DE: TEJADA LOZANO EDILBERTO

CC# 14976801

DE: VELASQUEZ VALENCIA MARGARITA

CC# 31245306

A: LOPEZ ARTURO GUILLERMO RAUL

CC# 12918396 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-34183

Doc: ESCRITURA 1393 del 10-05-2002 NOTARIA DOCE de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$10,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA GRAVAMEN-SEGUNDA COLUMNA.

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

DE: LOPEZ ARTURO GUILLERMO RAUL

CC# 12918396 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 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.

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 008 Fecha: 20-02-2018 Radicación: 2018-17252



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

Certificado generado con el Pin No: 230126784071058200

Nro Matrícula: 370-235231

Pagina 4 TURNO: 2023-31796

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 02:33:46 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

Doc: ESCRITURA 1559 del 26-01-2018 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$10,500,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1393 DEL 10 DE MAYO DE 2002 DE LA NOTARIA DOCE DE CALI - CERTIFICADO 1.623/2018

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: LOPEZ ARTURO GUILLERMO RAUL

CC# 12918396 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-5471 Fecha: 02-07-2014
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, 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: Fecha: 16-07-2022
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 6218-28/12/2021 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: Realtech

TURNO: 2023-31796

FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA