


INFORME DE AVALUO LRCAJA-14800424
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDWARD CORTES SILVA
NIT / C.C CLIENTE	14800424
DIRECCIÓN	CARRERA 25 # 32-108 ENTRE CALLES 32 Y 33
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	OBREIRO
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/02/2023
FECHA INFORME	14/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HAROLD ECHEVERRY AGUIRRE / JUAN CARLOS ECHEVERRY AGUIRRE/ MARIA ELENA ECHEVERRY AGUIRRE / MARIA LILIANA ECHEVERRY GARCIA				
NUM. ESCRITURA	2294 Escritura De Propiedad	NOTARIA	2	FECHA	02/08/2022
CIUDAD ESCRITURA	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
CEDULA CATASTRAL	765200102000002530017000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	378-47236

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de 2 pisos que está localizada en la ciudad de Palmira, en el barrio Obrero. El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas.

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.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

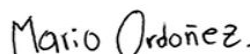
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrinio	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,600,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,603,780.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos registra casa de habitación.

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

Uso Principal Según Norma	multiple
Uso Compatible Según Norma	residencial
Uso Condicionado Según Norma	NA
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	96	Frente	4.80
Forma	IRREGULAR	Fondo	20
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.24

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira
Antejardín	NA
Uso principal	multiple
Altura permitida pisos	2 PISOS Y TERRAZA
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	96
AREA CONSTRUIDA	M2	136.80

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	96
AREA PISO 2	M2	40.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	54.045.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	96
AREA PISO 2	M2	40.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Otro
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

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

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

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	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 25 # 32-108 ENTRE CALLES 32 Y 33

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	1985

Comentarios de estructura

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	96	M2	\$500,000.00	31.87%	\$48,000,000.00
Area Construida	CASA	136.80	M2	\$750,000.00	68.13%	\$102,600,000.00
TOTALES					100%	\$150,600,000.00

Valor en letras

Ciento cincuenta millones seiscientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$150,600,000.00

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

Se trata de una casa de 2 pisos que está localizada en la ciudad de Palmira, en el barrio Obrero. El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas. **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 sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, 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 remodelados en buen estado, cocina, pisos, baños 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa palmira mismo sector	\$150,000,000	.93	\$139,500,000	3214107749	68	138	\$760,000	\$104,880,000
2	casa palmira mismo sector	\$165,000,000	1	\$165,000,000	6022879955	145.92	130	\$710,000	\$92,300,000
3	casa palmira mismo sector	\$158,000,000	.94	\$148,520,000	3165370226	72	144	\$770,000	\$110,880,000
4	casa palmira mismo sector	\$158,000,000	.99	\$156,420,000	602-2856486	184	110	\$620,000	\$68,200,000
Del inmueble						96	136.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,620,000	\$509,118	1.0	1.0	1.00	\$509,118
2	\$72,700,000	\$498,218	1.0	1.0	1.00	\$498,218
3	\$37,640,000	\$522,778	1.0	1.0	1.00	\$522,778
4	\$88,220,000	\$479,457	1.0	1.0	1.00	\$479,457
					PROMEDIO	\$502,392.54
					DESV. STANDAR	\$18,296.37
					COEF. VARIACION	3.64%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	96	TOTAL	\$48,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	136.80	TOTAL	\$102,600,000.00
VALOR TOTAL	\$150,600,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10559_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-libertadores/palmira/7847262>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sauces-zona-oriental/palmira/7851905>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-ana/palmira/7116225>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/condordia/palmira/7858501>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 25 # 32-108 ENTRE CALLES 32 Y 33 | OBRERO |
Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

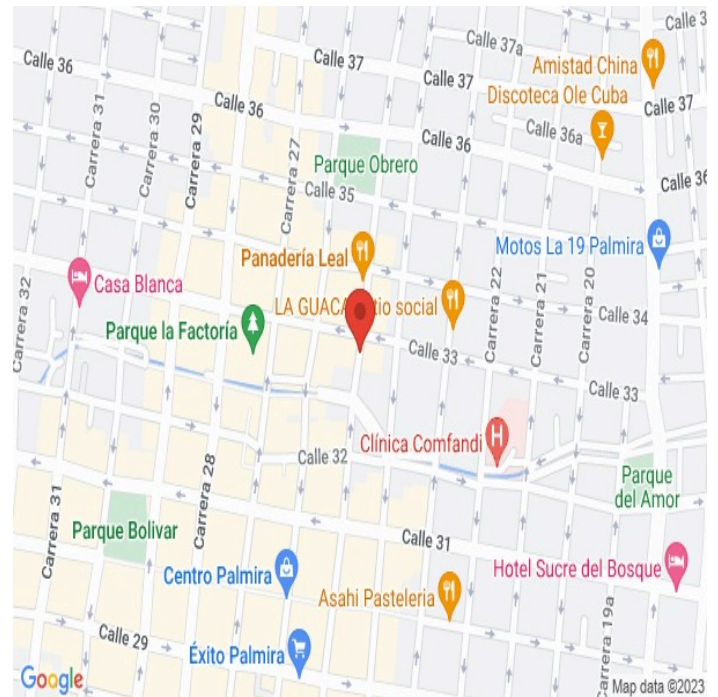
Latitud: 3.529749

Longitud: -76.295861

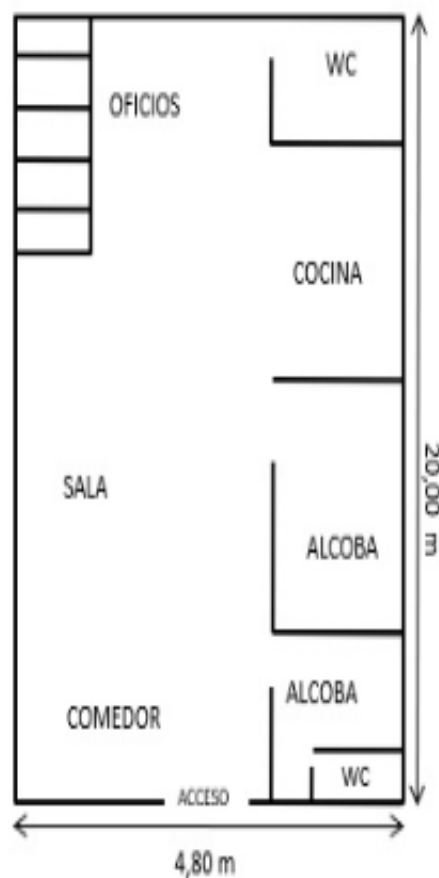
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 31' 47.0958''

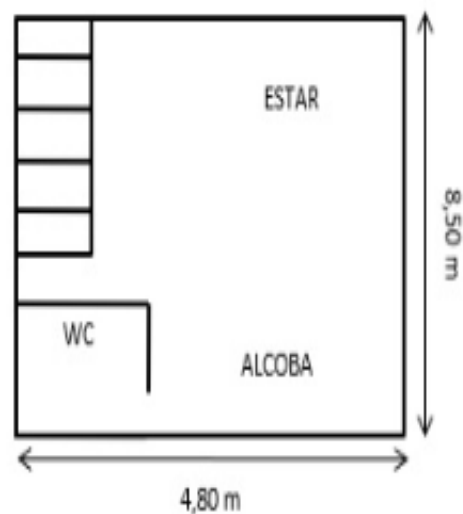
Longitud: 76° 17' 45.0996''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CASA 1ER PISO - 96 M2



CASA 2DO PISO - 40,80 M2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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, 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-14800424



PIN de Validación: abaf0aa3



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: abaf0aa3



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: abaf0aa3



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

abaf0aa3

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 Febrero 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 PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230208317871727815

Nro Matrícula: 378-47236

Página 1 TURNO: 2023-378-1-11383

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 09:22:26 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 08-09-1986 RADICACIÓN: 7356 CON: SENTENCIA DE: 30-03-1965

CODIGO CATASTRAL: 765200102000002530017000000000 COD CATASTRAL ANT: 76520010202530017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION Y EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA QUE MIDE 4.80 MTS. DE FRENTE, POR 20 MTS. DE FONDO CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA SENTENCIA # 19 DEL 30 DE MARZO DE 1965, JUZG. 1. CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA. (TOMO 102 FOLIO 129)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 25 #32-108 ENTRE CALLES 32 Y 33

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1965 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA 19 DEL 30-03-1965 JUZG. 1. CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION EN PRESCRIPCION

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

DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

A: RENGIFO VDA. DE TIGREROS BLANCA NIMIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-09-1986 Radicación: 1986-378-6-8356

Doc: SENTENCIA 113 DEL 26-10-1985 JUZG. 4. CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA



VALOR ACTO: \$127,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 151 ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE \$21.166.67 PARA C/U ESTE Y OTROS

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

DE: RENGIFO VDA. DE TIGREROS BLANCA NIMIA

A: RENGIFO ALICIA

X

A: RENGIFO DE MAIOSCA BERTHA

X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230208317871727815

Nro Matricula: 378-47236

Pagina 2 TURNO: 2023-378-1-11383

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 09:22:26 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

A: RENGIFO DE MOLINA MARY		X
A: RENGIFO DE SERRANO NELSY	CC# 29632826	X
A: RENGIFO DE SERRANO OMAIRA	CC# 31150727	X
A: RENGIFO VDA DE RAYO DORIS		X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-04-1988 Radicación: 1988-378-6-4058

Doc: ESCRITURA 792 DEL 06-04-1988 NOTARIA 1A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DE SUS DERECHOS

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

DE: RENGIFO ALICIA

DE: RENGIFO DE MAIOSCA BERTHA

DE: RENGIFO DE MOLINA MARY

DE: RENGIFO DE SERRANO NELSY

DE: RENGIFO DE SERRANO OMAIRA

DE: RENGIFO V. DE RAYO DORIS

A: MOLINA RENGIFO PATRICIA

CC# 31149946 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-04-1992 Radicación: 1992-378-6-4426

Doc: ESCRITURA 622 DEL 09-04-1992 NOTARIA 2A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$5,500,000

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: MOLINA RENGIFO PATRICIA

CC# 31149946

A: HERRERA DE PLAZA SOFIA

CC# 29649158 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-04-1992 Radicación: 1992-378-6-4426

Doc: ESCRITURA 622 DEL 09-04-1992 NOTARIA 2A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA HASTA

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

DE: HERRERA DE PLAZA SOFIA

CC# 29649158 X

A: LA CAJA SOCIAL DE AHORROS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-1993 Radicación: 1993-378-6-18546

Doc: ESCRITURA 2564 DEL 25-11-1993 NOTARIA 2A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 850 CANCELACION DE HIPOTECA

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: 230208317871727815

Nro Matrícula: 378-47236

Pagina 3 TURNO: 2023-378-1-11383

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 09:22:26 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

DE: LA CAJA SOCIAL DE AHORROS

A: HERRERA DE PLAZA SOFIA

CC# 29649158 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-12-1993 Radicación: 1993-378-6-18575

Doc: ESCRITURA 2601 DEL 30-11-1993 NOTARIA 2A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$2,000,000

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: HERRERA DE PLAZA SOFIA

CC# 29649158

A: PLAZA HERRERA LUZ PIEDAD

CC# 31165526 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-08-2001 Radicación: 2001-378-6-10702

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 01-08-2001 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$5,315,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO -MODO DE ADQUIRIR-

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

DE: PLAZA HERRERA LUZ PIEDAD

CC# 31165526

A: ECHEVERRI CALERO JUAN ANTONIO

X CC. #. 6.374.755

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-08-2001 Radicación: 2001-378-6-10702

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 01-08-2001 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258/96

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

A: AGUIRRE DE ECHEVERRI BLANCA LIBIA

CC# 29647167

A: ECHEVERRY CALERO JUAN ANTONIO

X CC. #. 6.374.755

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-08-2001 Radicación: 2001-378-6-10703

Doc: ESCRITURA 1677 DEL 01-08-2001 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CON AUTORIZACION DE LA CONYUGE.
-GRAVAMEN-

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

DE: ECHEVERRI CALERO JUAN ANTONIO

X CC. #. 6.374.755

A: BUENO DE ZARAZA CLARA INES

CC.#.31.132.569

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-11-2004 Radicación: 2004-378-6-16660

Doc: ESCRITURA 2491 DEL 10-11-2004 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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: 230208317871727815
Nro Matrícula: 378-47236

Pagina 4 TURNO: 2023-378-1-11383

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 09:22:26 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

DE: BUENO DE ZARAZA CLARA INES

A: ECHEVERRI CALERO JUAN ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-07-2022 Radicación: 2022-378-6-13481

Doc: CERTIFICADO 158 DEL 02-06-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (B.F. 001-06-1001597616 PALMIRA 06-06-2022 POR \$ 144.900 =)

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

A: AGUIRRE DE ECHEVERRI BLANCA LIBIA

CC# 29647167

A: ECHEVERRI CALERO JUAN ANTONIO

X C.C.# 6.374.755

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-09-2022 Radicación: 2022-378-6-18532

Doc: ESCRITURA 2994 DEL 02-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$51,812,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO - B.F# 001-08-1001627673 DE 04 AGOSTO DE 2022 \$543.500= PAL828560 -

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

DE: AGUIRRE DE ECHEVERRI BLANCA LIBIA

CC# 29647167

DE: ECHEVERRY CALERO JUAN

CC# 6374755

A: ECHEVERRY AGUIRRE HAROLD

CC# 16253161 X

A: ECHEVERRY AGUIRRE JUAN CARLOS

CC# 16283747 X

A: ECHEVERRY AGUIRRE MARIA ELENA

CC# 31145199 X

A: ECHEVERRY GARCIA MARIA LILIANA

CC# 31159459 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*
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: 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: 230208317871727815

Nro Matricula: 378-47236

Pagina 5 TURNO: 2023-378-1-11383

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 09:22:26 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

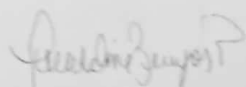
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-378-1-11383

FECHA: 08-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

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