



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1107051671

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR MANUEL AGUDELO GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1107051671
DIRECCIÓN	CALLE 17A #19-89 URB.EL SEMBRADOR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Sembrador
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/02/2023
FECHA INFORME	22/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BALANTA HURTADO HIGOR					
NUM. ESCRITURA	2752 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	18/08/2021		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD ESCRITURA	Palmira					
CEDULA CATASTRAL	7652001010000971000700000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	378-133322

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en CALLE 17A #19-89 URB. EL SEMBRADOR -ACTUAL. 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.

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
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,379,322.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,983,525.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Registra casa: CABIDAS Y LINDEROS, CASA DE HABITACIÓN.

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	65	M2	\$836,976.00	31.74%	\$54,403,440.00
Area Construida	CASA PISO 1	39	M2	\$1,300,000.00	29.58%	\$50,700,000.00
Area Construida	CASA PISO 2	42.12	M2	\$1,300,000.00	31.95%	\$54,756,000.00
Area Construida	PISO 1 PATIO	15.60	M2	\$738,454.00	6.72%	\$11,519,882.40
TOTALES					100%	\$171,379,322.40

Valor en letras Ciento setenta y un millones trescientos setenta y nueve mil trescientos veintidos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$171,379,322.40
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 107.90 m², válidos por norma: 96.72 m², existe una diferencia de 11.08 m² los cuales corresponden aproximadamente \$14'404.000.00. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

El inmueble no cuenta con garaje.

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.

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados del inmueble, remodelados en pisos, cocina, obra blanca, iluminación y baños, remodelados aproximadamente hace 5 meses.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa sembrado palmira	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	602-2883621	67.80	100	\$1,200,000	\$120,000,000
2	casa sembrado palmira	\$185,000,000	0.98	\$181,300,000	602-2856486	65.87	100	\$1,300,000	\$130,000,000
3	casa sembrado palmira	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	3104609593	63	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	casa sembrado palmira	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	3214107749	65	110	\$1,200,000	\$132,000,000
Del inmueble					65	78			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,400,000	\$831,858	1.0	1.0	1.00	\$831,858
2	\$51,300,000	\$778,807	1.0	1.0	1.00	\$778,807
3	\$54,200,000	\$860,317	1.0	1.0	1.00	\$860,317
4	\$57,000,000	\$876,923	1.0	1.0	1.00	\$876,923
					PROMEDIO	\$836,976.42
					DESV. STANDAR	\$43,013.35
					COEF. VARIACION	5.14%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$836,976.00	AREA	65	TOTAL	\$54,403,440.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	78	TOTAL	\$101,400,000.00
VALOR TOTAL		\$155,803,440.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10605_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-sembrador/palmira/7347831> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sembrador/palmira/7814174> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sembrador/palmira/7714418> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-sembrador/palmira/7849656>

REPOSICION

PISO 1 PATIO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	15.60
Area construida vendible	15.60
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$20,187,648
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$905,856
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	19
Edad en % de vida útil	19 %
Fitto y corvin %	18.48 %
Valor reposición depreciado	\$738,454
Valor adoptado depreciado	\$738,454
Valor total	\$11,519,882

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 17A #19-89 URB.EL SEMBRADOR | Sembrador | Palmira
| Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

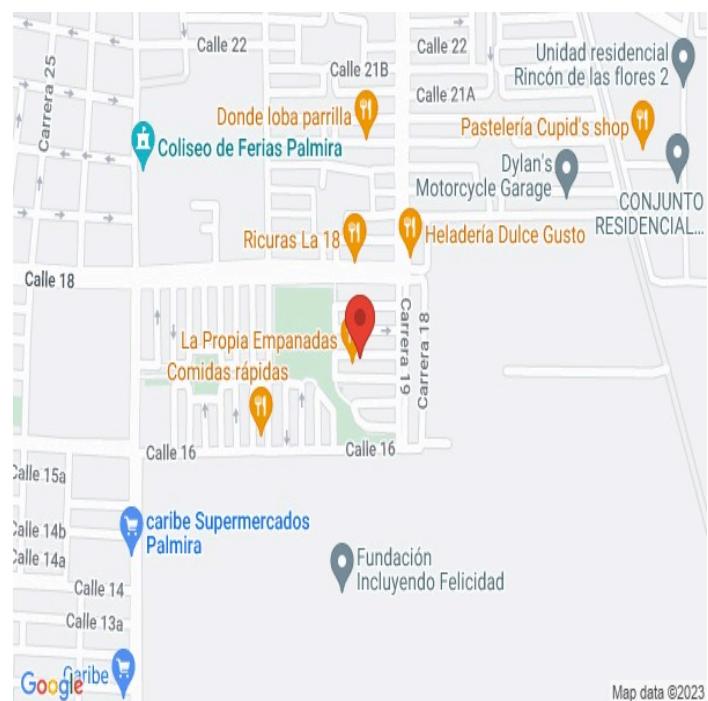
Latitud: 3.515843

Longitud: -76.291702

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 30' 57.0342''

Longitud: 76° 17' 30.1272''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



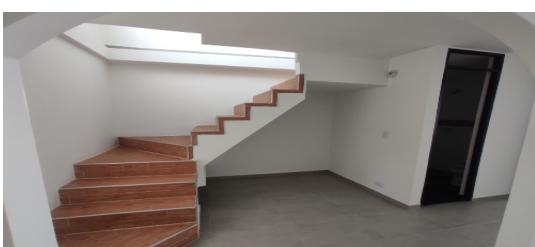
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-1107051671



PIN de Validación: abaf0aa3



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 evaluador 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



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



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: 230126719271072853

Nro Matrícula: 378-133322

Pagina 1 TURNO: 2023-378-1-7291

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 04:44:50 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: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 23-12-2003 RADICACIÓN: 2003-17416 CON: ESCRITURA DE: 10-12-2003

CODIGO CATASTRAL: 76520010100009710007000000000 COD CATASTRAL ANT: 76520010109710007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1668 de fecha 02-12-2003 en NOTARIA CUARTA de PALMIRA SECTOR 4 MZNA. 70 LOTE 7 con area de 65.00 MTS.2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION SEGUN SENT.096 DE 30-05-2017 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUCIPAL DE PALMIRA LOS LINDEROS SON: NORTE EN LONGUITUD DE 5.20 METROS CON LA CALLE 17A. SUR: EN UNA LONGITUD DE 5.20 METROS CON EL LOTE 29 DE LA MANZANA 70 DE LA URBANIZACION EL SEMBRADOR. ORIENTE: EN UNA LONGITUD DE 12.50 METROS CON EL LOTE 8 DE LA MANZANA 70 DE LA URBANIZACION EL SEMBRADOR DE PALMIRA. OCCIDENTE: EN UNA LONGITUD DE 12.50 METROS CON EL LOTE 6 DE LA MANZANA 70 DE LA URBANIZACION EL SEMBRADOR DE PALMIRA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ESC.1668 DEL 02-12-2003 DE LA NOTARIA 4A DE PALMIRA, REGISTRADA EL 10-12-2003 RELOTEO, A; MUNICIPIO DE PALMIRA.02.-ESC. 1146 DEL 17-05-2002 NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 18-06-2002 DACION EN PAGO DE; FIDUCIARIA DEL PACIFICO HOY EN LIQUIDACION, A; MUNICIPIO DE PALMIRA.03.- ESC.3066 DEL 27-11-2001 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 10-12-2001 DACION EN PAGO, DE; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDEICOMISO FA-3.0006 A; MUNICIPIO DE PALMIRA.04.- ESC. 3396 DEL 20-12-2001 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 21-12-2001 DIVISION A; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. HOY EN LIQUIDACION.05.- ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 COMODATO, DE; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. HOY EN LIQUIDACION, A; ARELLANO GARCES MARIANA.06.-ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 DIVISION A ARELLANO DE GARCES MARIANA.07.-ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 FIDUCIARIA MERCANTIL DE; ARELLANO DE GARCES MARIANA, A; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A.08.-ESC. 3723 DEL 30-09-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 28-10-1996 DIVISION, A FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A.09.- ESC. 3251 DEL 02-11-1956 COMPRA VENTA DE INGENIO PAPAYAL LTDA., AL ARELLANO DE GARCES MARIANA.
02.- ESC.3066 DEL 27-11-2001 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 10-12-2001 DACION EN PAGO, DE; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDEICOMISO FA-3.0006 A; MUNICIPIO DE PALMIRA.03.- ESC. 3396 DEL 20-12-2001 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 21-12-2001 DIVISION A; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. HOY EN LIQUIDACION.04.- ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 COMODATO, DE; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. HOY EN LIQUIDACION, A; ARELLANO GARCES MARIANA.05.-ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 DIVISION A ARELLANO DE GARCES MARIANA.06.-ESC. 2306 DEL 19-07-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 12-09-1996 FIDUCIARIA MERCANTIL DE; ARELLANO DE GARCES MARIANA, A; FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A.07.-ESC. 3723 DEL 30-09-1996 DE LA NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 28-10-1996 DIVISION, A FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A.08.- ESC. 3251 DEL 02-11-1956 COMPRA VENTA DE INGENIO PAPAYAL LTDA., AL ARELLANO DE GARCES MARIANA.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: RURAL

- 1) CASA #.7 MANZANA 70 URB. EL SEMBRADOR - HOY PREDIO URBANO-
2) CALLE 17A #19-89 URB.EL SEMBRADOR -ACTUAL-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126719271072853

Nro Matrícula: 378-133322

Página 2 TURNO: 2023-378-1-7291

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 04:44:50 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

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP

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

378 - 132914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1996 Radicación: 1996-378-6-14311

Doc: ESCRITURA 2306 DEL 19-07-1996 NOTARIA 14 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

A: ARELLANO DE GARCES MARIANA

CC# 29075144

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-06-2002 Radicación: 2002-378-6-7841

Doc: ESCRITURA 1146 DEL 17-05-2002 NOTARIA 14 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA (SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS)

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

A: MUNICIPIO DE PALMIRA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-12-2003 Radicación: 2003-378-6-17416

Doc: ESCRITURA 1668 DEL 02-12-2003 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: MUNICIPIO DE PALMIRA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-06-2004 Radicación: 2004-378-6-8575

Doc: ESCRITURA 948 DEL 26-05-2004 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$15,604,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA-EL COMPRADOR NO PODRA ENAJENAR LA VIVIENDA DURANTE LOS 5 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ESTA ESCRITURA.

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

DE: MUNICIPIO DE PALMIRA

A: AILLON RUIZ LUIS ALONSO

CC# 94316798 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-06-2004 Radicación: 2004-378-6-8575

Doc: ESCRITURA 948 DEL 26-05-2004 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: AILLON RUIZ LUIS ALONSO

CC# 94316798 X

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA DNP



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126719271072853

Nro Matrícula: 378-133322

Página 3 TURNO: 2023-378-1-7291

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 04:44:50 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 25-08-2011 Radicación: 2011-378-6-12363

Doc: OFICIO 2362 DEL 10-08-2011 JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD. 76-520-3103005-2011-0010600

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

DE: PORRAS LUZ EDDY

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS ALONSO AILLON RUIZ

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 05-07-2013 Radicación: 2013-378-6-8298

Doc: OFICIO 2538 DEL 28-08-2012 JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA

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

DE: PORRAS LUZ EDY

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS ALONSO AILLON RUIZ

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-378-6-2989

Doc: OFICIO 520 DEL 07-02-2014 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RADIC 2013-00225-00

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

DE: PORRAS LUZ EDDY

CC# 31172638

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS AILLON RUIZ

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 06-08-2015 Radicación: 2015-378-6-12732

Doc: OFICIO 1518 DEL 24-04-2015 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD.76-520-40-03-003-2015-00177-00

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

DE: PORRAS LUZ EDDY

CC# 31172638

A: HEREDEROS INCIERTOS DE LUIS ALONSO AILLON RUIZ

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 22-06-2017 Radicación: 2017-378-6-9393

Doc: OFICIO 2241 DEL 16-06-2017 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230126719271072853

Nro Matrícula: 378-133322

Pagina 5 TURNO: 2023-378-1-7291

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 04:44:50 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: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS ALONSO RUIZ Y DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2008-378-3-314 Fecha: 28-04-2008

ENMENDADO "LUIS ALONSO" NOMBRE DE ADQUIERENTE VALE. ART.35 DCTO.1250/70

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: 2008-378-3-314 Fecha: 28-04-2008

SE CORRIGE TIPO DE PREDIO Y SE ANEXA LA UBICACION VALE. ART.35 DCTO. 1250/70

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-378-1-7291

FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PULMERA CRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PULMERA CRIP.

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO