


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1062281649
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO FELIPE BASTOS SANDOVAL
NIT / C.C CLIENTE	1062281649
DIRECCIÓN	CARRERA 24A #.T6-32
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Urbanización Parque de la Italia
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/02/2023
FECHA INFORME	27/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORO GUAYARA HELIODORO				
NUM.	1629 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	05/05/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	765200101000011060023000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	378-154855

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en CARRERA 24A #.T6-32. Cuenta con garaje que hace parte integral del predio, 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	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

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

ACABADOS

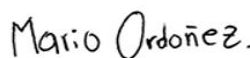
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

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 130,796,046.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,500,143.00
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 en cabida y linderos.

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

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

Área Lote	54	Frente	4.50
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira
Antejardín	NA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	1
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	42.401.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA PISO 1	M2	47.25
AREA PISO 2	M2	47.25

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA PISO 1	M2	47.25
AREA PISO 2	M2	47.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	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	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 24A #.T6-32

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	54	M2	\$672,149.00	27.75%	\$36,296,046.00
Area Construida	CASA PISO 1	47.25	M2	\$1,000,000.00	36.12%	\$47,250,000.00
Area Construida	CASA PISO 2	47.25	M2	\$1,000,000.00	36.12%	\$47,250,000.00
TOTALES					100%	\$130,796,046.00

Valor en letras

Ciento treinta millones setecientos noventa y seis mil cuarenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$130,796,046.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

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

Inmueble ubicado en CARRERA 24A #.T6-32. Cuenta con garaje que hace parte integral del predio, 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 cuenta con garaje que hace parte integral de la casa.

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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados remodelados hace 6 meses en pisos, cocina y baños en buen estado.

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	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3113013296	72	115	\$1,000,000	\$115,000,000
2	casa palmira mismo sector	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3147731939	80	110	\$1,000,000	\$110,000,000
3	casa palmira mismo sector	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3104435747	70	130	\$1,000,000	\$130,000,000
Del inmueble						54	94.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,900,000	\$693,056	1.0	1.0	1.00	\$693,056
2	\$54,900,000	\$686,250	1.0	1.0	1.00	\$686,250
3	\$44,600,000	\$637,143	1.0	1.0	1.00	\$637,143
					PROMEDIO	\$672,149.47
					DESV. STANDAR	\$30,506.99
					COEF. VARIACION	4.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$672,149.00	AREA	54	TOTAL	\$36,296,046.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	94.50	TOTAL	\$94,500,000.00
VALOR TOTAL	\$130,796,046.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10616_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/parques-de-la-italia/palmira/7702873>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-prado/palmira/7598855>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/palmira/valle-del-cauca/10007909>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 24A #.T6-32 | Urbanización Parque de la Italia |
Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

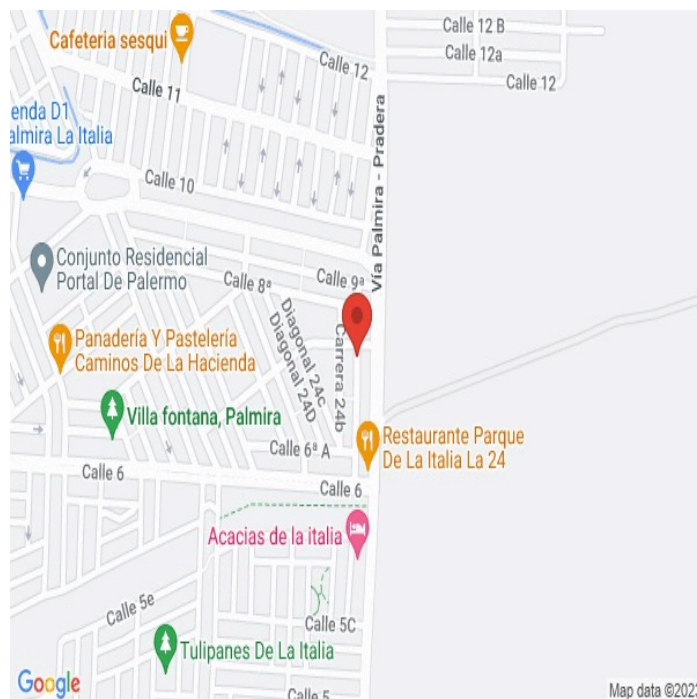
Latitud: 3.506932

Longitud:-76.296290

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 30' 24.9546''

Longitud:76° 17' 46.6434''



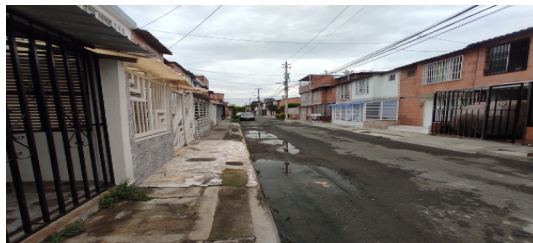
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

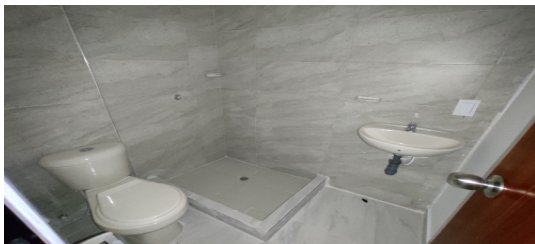
Habitación 3



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-1062281649



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: 230220608172436292

Nro Matrícula: 378-154855

Pagina 1 TURNO: 2023-378-1-16751

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 10:40:29 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

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

FECHA APERTURA: 28-12-2007 RADICACIÓN: 2007-18174 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2007

CODIGO CATASTRAL: **765200101000011060023000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4703 de fecha 17-12-2007 en NOTARIA TERCERA de PALMIRA LOTE 22 MZNA I URB PARQUES DE LA ITALIA con area de 54.00M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 19-12-2007 ESCRITURA 4703 DEL 17-12-2007 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO 3535410 LA ITALIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 154831.02.- 16-10-2007 ESCRITURA 4889 DEL 28-09-2007 NOTARIA 3 DE CALI DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITALIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 152608.-03-ESC.2714 DE 04-06-2007 NOT.3 CALI REGISTRADA EL 21-06-2007 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL,DE ORIENTE CONSTRUCTORES S.A.,A-ALIANZA FIDUCIARIA S.A.04-ESC.1491 DE 11-06-2007 NOT.3 PALMIRA REGISTRADA EL 18-07-2002,SEGREGACION, A-CONSTRUCTORA ORIENTE S.A.05.-ESC#1501 DEL 08-05-98.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.ACLARACION A LA ESC#4412 DEL 29-12-97.EN CUANTO A LA RAZON SOCIAL.A:CONSTRUCTORA ORIENTE.S.A06.-ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.SEGUN RESOLUCION#180 DEL 15-12-97,ESTE PREDIO FUE INCORPORADO AL PERIMETRO URBANO DE PALMIRA(V). A:CONSTRUCTORA ORIENTE S.A.07.-ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.COMPRVENTA.DE:ORIENTE S.A.A:CONSTRUCTORA ORIEN TE S.A.08 -ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.SEGREGACION.A:ORIENTE.S.A.09 -ESCRITURA NO.4412 DEL 29-12-97 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14-05-98. ENGLOBE. A: ORIENTE S.A.10-- ESCRITURA NO.1000 DEL 27-05-88 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-06-88. APORTE. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA. HOY AGROPECUARIA HELIODORO VILLEGAS SUCESORES S.A. A: AGROPECUARIA HACIENDA EL ORIENTE S.A.11.- ESCRITURA NO.156 DEL 31-01-79 DE LA NOTARIA 2A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14-03-79. ACLARACION TITULOS ADQUISITIVOS Y LINDEROS ESTE Y OTROS. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LIMITADA. A: INGENIO PROVIDENCIA S.A.12.- ESCRITURA NO.2597 DEL 21-12-66 DE LA NOTARIA 1A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30-12-66. APORTE. DE: VILLEGAS TASCON FRANCISCO. VILLEGAS TASCON ENRIQUE. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS DE PRADO FLORENCIA. VILLEGAS TASCON MARIA PATRICIA. VILLEGAS TASCON DE BARNEY IRMA CECILIA. A: HELIDORO VILLEGAS SUCESORES LTDA.13.- ESCRITURA NO.377 DEL 01-03-66 DE LA NOTARIA 1A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 05-03-66. COMPRVENTA. DE: LUIS EDUARDO TELLO LTDA. A: VILLEGAS TASCON FRANCISCO.14.- SENTENCIA NO.148 DEL 19-11-63 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, REGISTRADA EL 15-01-64. ADJUDICACION SUCESION. DE: VILLEGAS D. HELIODORO. A: VILLEGAS TASCON FRANCISCO. VILLEGAS TASCON FLORENCIA. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS TASCON PATRICIA. VILLEGAS TASCON IRMA CECILIA. VILLEGAS TASCON ENRIQUE. 15.- 04-FEB-2000 ESCRITURA 4738 DEL 28-DEC-1999 NOT.6A DE CALI(V) RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO DE: CONSTRUCTORA COLMENA S.A , A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A , 16.- 22-DEC-1998 ESCRITURA 3822 DEL 22-OCT-1998 NOT.6A DE CALI(V) COMPRVENTA, POR VALOR DE \$ 491,644,872.00 DE: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A , A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A 17.- 22-DEC-1998 ESCRITURA 3822 DEL 22-OCT-1998 NOT.6A DE CALI(V) DIVISION MATERIAL A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A 18.- 18-JUL-2002 ESCRITURA 1491 DEL 11-JUN-2002 NOTARIA 3A DE PALMIRA (VALLE) ENGLOBE A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A ,

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230220608172436292

Nro Matrícula: 378-154855

Pagina 2 TURNO: 2023-378-1-16751

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 10:40:29 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

Tipo Predio: RURAL

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 22 MZNA I URB PARQUES DE LA ITALIA
- 2) CARRERA 24A #.T6-32 HOY URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 154831

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-378-6-18069

Doc: ESCRITURA 6326 DEL 14-12-2007 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO LA ITALIA

X NIT.8300538122

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-12-2007 Radicación: 2007-378-6-18174

Doc: ESCRITURA 4703 DEL 17-12-2007 NOTARIA TERCERA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITALIA

X NIT8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-378-6-17216

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 19-09-2008 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$417,044

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO LA ITALIA 35352410

X NIT. 830.053.812.2

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-378-6-17216

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 19-09-2008 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$23,853,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR, CON PROHIBICION PARA ENAJENAR EN EL TERMINO DE 5 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA

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: 230220608172436292

Nro Matrícula: 378-154855

Pagina 3 TURNO: 2023-378-1-16751

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 10:40:29 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITLAIA

NIT. 830.053.812.2

A: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-378-6-17216

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 19-09-2008 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-378-6-17216

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 19-09-2008 NOTARIA TERCERA 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: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631 X

A: PAVA BARRERO AMANDA

CC# 31956434

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-378-6-17216

Doc: ESCRITURA 3062 DEL 19-09-2008 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631 X

A: PAVA BARRERO AMANDA

CC# 31956434

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8745

Doc: ESCRITURA 1629 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE PROTOCOLIZA CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631

A: PAVA BARRERO AMANDA

CC# 31956434

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8745

Doc: ESCRITURA 1629 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE PROTOCOLIZA CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN DE



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

Certificado generado con el Pin No: 230220608172436292

Nro Matrícula: 378-154855

Pagina 4 TURNO: 2023-378-1-16751

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 10:40:29 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

VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631

A: PAVA BARRERO AMANDA

CC# 31956434

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8745

Doc: ESCRITURA 1629 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631

DE: PAVA BARRERO AMANDA

CC# 31956434

A: TORO GUAYARA HELIODORO

CC# 16272020 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8799

Doc: CERTIFICADO 125 DEL 06-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$11,476,650

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE DECLARA LA CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: BARRERO ESCOBAR ANDRES

CC# 1105672631 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2008-378-3-936

Fecha: 19-12-2008

SE CORRIGE EN DIRECCION "#.T6-32" VALE. ART.35 DCTO.1250/70



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

Certificado generado con el Pin No: 230220608172436292

Nro Matrícula: 378-154855

Pagina 5 TURNO: 2023-378-1-16751

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 10:40:29 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

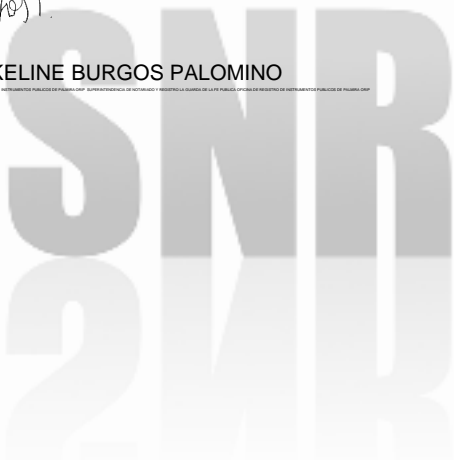
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-378-1-16751

FECHA: 20-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO



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