


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-94548020**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	FERNEY DE JESUS CARMONA CLAVIJO
NIT / C.C CLIENTE	94548020
DIRECCIÓN	CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VALLE GRANDE
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	04/04/2023
FECHA INFORME	11/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	BERNARDO MENESES LASSO				
NUM.	408 EscrituraDe	#NOTARIA	10	FECHA	01/02/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760010100219804240001000000031				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
CASA	370-756730

**OBSERVACIONES GENERALES**

Ubicada en CALLE 79, 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 FUTURO DESARROLLO. No tiene garaje y 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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
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**

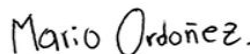
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 76,241,366.73**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 32,501,695.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Registra casa de habitación en cabida y linderos del certificado de libertad y tradición.

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

Área Lote	47.825	Frente	5
Forma	IRREGULAR	Fondo	9.56
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.52

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali
Antejardín	NA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	47.825
AREA CONSTRUIDA	M2	41.50

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	22.309.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	47.825
AREA PISO 1	M2	41.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	47.825
AREA PISO 1	M2	32.50

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	400-500
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	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra 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	47.825	M2	\$914,613.00	57.37%	\$43,741,366.73
Area Construida	CASA	32.50	M2	\$1,000,000.00	42.63%	\$32,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$76,241,366.73</b>

Valor en letras

Setenta y seis millones doscientos cuarenta y un mil trescientos sesenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$76,241,366.73**

### 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

Ubicada en CALLE 79, 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 FUTURO DESARROLLO. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con garaje.

El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de viviendas de uno y dos pisos característicos de estrato 2. Dentro de la zona específicamente sobre la Carrera 25 y la Calle 80 se destaca la presencia de inmuebles destinados a la actividad comercial de diferentes sectores de la economía. Las perspectivas de valorización son normales. Las vías de acceso al sector son pavimentadas y en buen estado.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica.

NOTA: Se liquida descontando un aislamiento posterior de patio de 9 m2 por cumplimiento de norma urbana del sector.

### 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 VALLE GRANDE CALI	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000	3164475779	48	40	\$1,000,000	\$40,000,000
2	CASA VALLE GRANDE CALI	\$116,000,000	0.98	\$113,680,000	3173616888	55	65	\$1,000,000	\$65,000,000
3	CASA VALLE GRANDE CALI	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	601 3905331	60	70	\$1,000,000	\$70,000,000
Del inmueble						47.825	32.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,300,000	\$902,083	1.0	1.0	1.00	\$902,083
2	\$48,680,000	\$885,091	1.0	1.0	1.00	\$885,091
3	\$57,400,000	\$956,667	1.0	1.0	1.00	\$956,667
					PROMEDIO	\$914,613.64
					DESV. STANDAR	\$37,396.91
					COEF. VARIACION	4.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$914,613.00	AREA	47.825	TOTAL	\$43,741,366.73
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	32.50	TOTAL	\$32,500,000.00
VALOR TOTAL	\$76,241,366.73					

## Observaciones:

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10834\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10834_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7824463>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-grande/cali/7624031>

3.-<https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ciudadela-compartir-cali-2320983>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 79 23-89, URB VALLEGRANDE ET 2 MZ F16 | VALLE GRANDE | Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

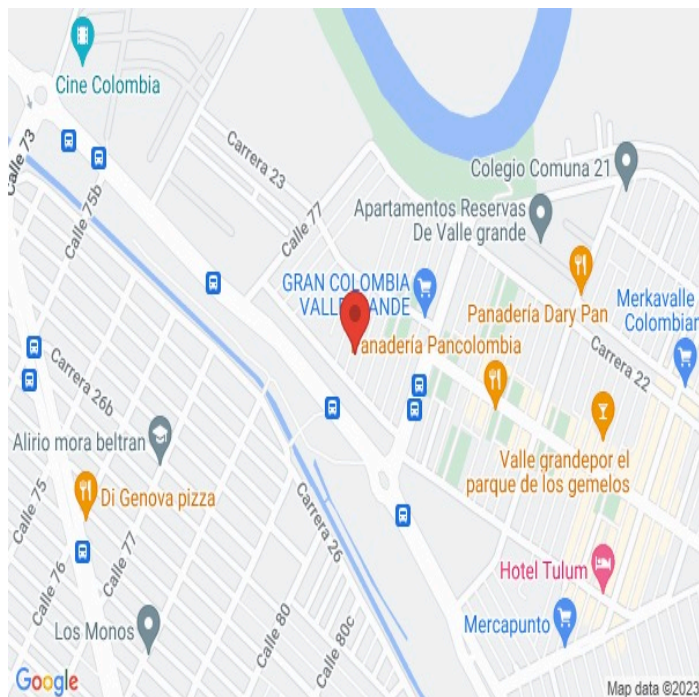
**Latitud:** 3.438277

**Longitud:** -76.474701

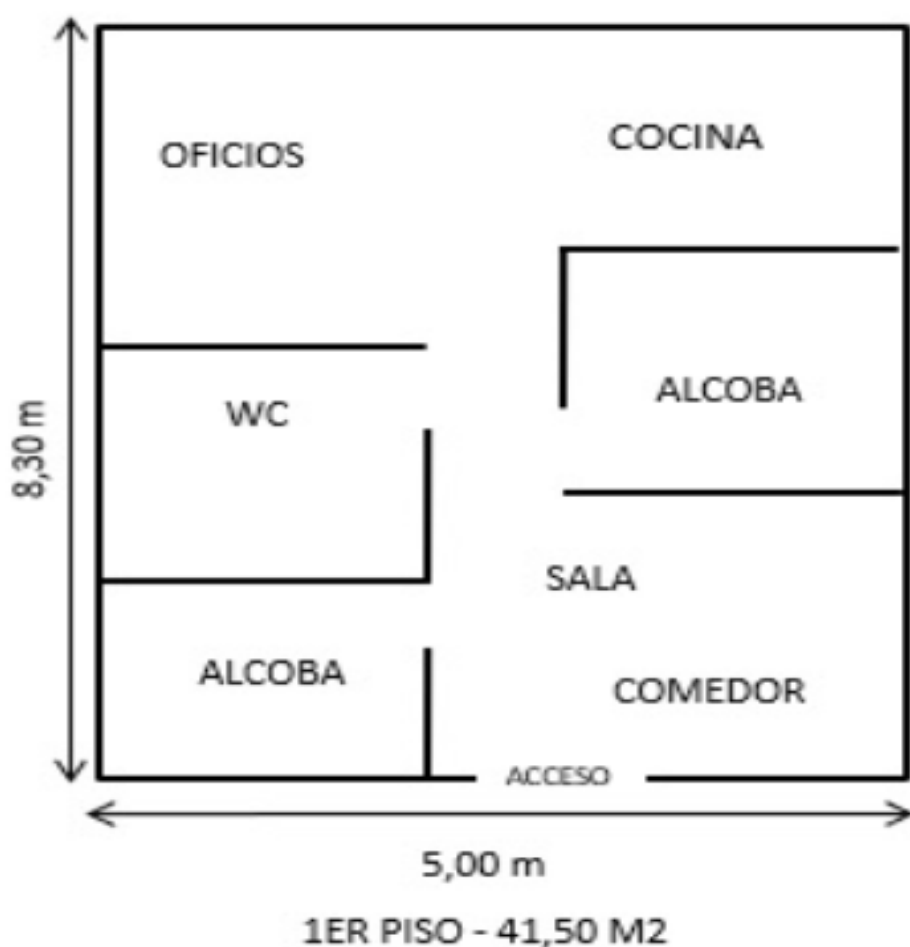
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 26' 17.7966"

**Longitud:** 76° 28' 28.923"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**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-94548020**



PIN de Validación: aff30a84



## 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: aff30a84



## 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: aff30a84



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**

**aff30a84**

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Nro Matricula: 370-756730

Pagina 1

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:51 a.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 10-10-2006 RADICACION: 2006-81001 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2006  
CODIGO CATASTRAL: 760010100219804240001000000031 COD. CATASTRAL ANT.: 7600101219804240031000000001  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3368 de fecha 16-08-2006 en NOTARIA 9 de CALI LOTE 29 con area de 47.825MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).LOTE Y CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, SEGUN ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI.-

**COMPLEMENTACION:**

LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA - COMFENALCO VALLE, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: -- MEDIANTE ESCRITURA 1970 DEL 05-04-2001 NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 08-10-2001, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO RELOTEO. -- MEDIANTE ESCRITURA 3567 DEL 28-06-2000 NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 19-07-2001, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO DIVISION MATERIAL. -- MEDIANTE ESCRITURA 4329 DEL 01-12-1999 NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 27-12-1999, LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, EFECTUO DIVISION MATERIAL. -- LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, ADQUIRIO POR PERMUTA A SOC.INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C.A INAGROVAS POR ESC.3308 DEL 14-09-98 NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 04-12-1998. -- INVERSIONES AGROPECUARIAS VASQUEZ S.C.A ADQUIRIO POR COMPRA A SIERRA VDA VELEZ LILIAM POR ESC.629 DEL 26-03-1980 NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14-05-1980. -- LYLIAM SIERRA DE VELEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ARCESIO VELEZ MARULANDA, SEGUN SENTENCIA DEL 22-09-58 DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CTO-BOGOTA, REGISTRADA EL 06-11-1958. -- ARCESIO VELEZ MARULANDA ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SEGUN SENTENCIA DE 31-07-58 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CTO-CALI, REGISTRADA EL 02-09-1958. SENTENCIA PROTOCOLIZADA POR ESC.#3095 DEL 13-09-58 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-58.

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO**

- 1) CALLE 79 #23-89 URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II MZ.F16 FUTURO DESARROLLO
- 2) CL 79 # 23 - 89 (DIRECCION CATASTRAL)

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**

753363

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 09-10-2006 Radicacion: 2006-81001 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3368 del: 16-08-2006 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 0924 RELOTEO (OTRO)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DE CAUCA -COMFENALCO VALLE

X

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 09-10-2006 Radicacion: 2006-81005 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4210 del: 06-10-2006 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESC.3368 DE 16-08-2006 NOT.9A DE CALI, EN CUANTO A LA DETERMINACION DEL AREA,



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

Nro Matricula: 370-756730

Pagina 2

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:51 a.m

**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 pagina

NOMENCLATURA Y LINDEROS DE ALGUNOS DE LOS LOTES OBJETO DEL RELOTEO.- B.F.10367007.- (OTRO)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA -COMFENALCO VALLE

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$ 20,400,000.00

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO.-BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007.-PRIMERA COLUMNA. (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE DEL AGENTE

8903030935

A: MENESES LASSO BERNARDO

16793552 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA -BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007.-TERCERA COLUMNA. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: MENESES LASSO BERNARDO

16793552 X

A: EN FAVOR SUYO.

A: Y EN FAVOR DE SUS HIJOS MENORES

A: MENESES NAVIA LUIS ALEJANDRO (MENOR DE EDAD)

A: MENESES NAVIA ANDRES FELIPE (MENOR DE EDAD)

A: MENESES NAVIA CATALINA (MENOR DE EDAD)

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR TERCERA COLUMNA. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: MENESES LASSO BERNARDO

16793552 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-02-2007 Radicacion: 2007-14299 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 408 del: 01-02-2007 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.-BOLETA FISCAL 50099843 DE 16-02-2007.-SEGUNDA COLUMNA.-COMPARECE LA SE/ORA GLORIA ESPERANZA NAVIA MEDINA C.C.66.854.044 EN CALIDAD DE COMPA/ERA PERMANENTE, QUIEN CONSIENTE Y ACEPTA LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE A FAV@w (GRAVAMEN)

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

DE: MENESES LASSO BERNARDO

16793552 X

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$ 9,732,000.00

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotacion No, 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.408/2007.

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

Nro Matricula: 370-756730

Pagina 3

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:52 a.m

**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 pagina

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

8600345941

A: MENESES LASO BERNARDO

16793552

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotacion No, 4,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESC.408/2007 PATRIMONIO DE FLIA.

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

DE: MENESES LASO BERNARDO

16793552

DE: MENESES NAVIA CATALINA

1006167258

DE: MENESES NAVIA ANDRES FELIPE

1006167321

DE: MENESES NAVIA LUIS ALEJANDRO

1107104903

A: MENESES LASO BERNARDO

16793552

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 24-08-2022 Radicacion: 2022-72396 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 578 del: 22-06-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

Se cancela la anotacion No, 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESC.408/2007 AFECTACION VDA. FLIAR.

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

A: MENESES LASO BERNARDO

16793552

A: NAVIA MEDINA GLORIA ESPERANZA

66854044

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

**SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)**

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-6054 fecha 24-11-2010:

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL

DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO

IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2013-7372 fecha 04-12-2013:

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA

SUB-SECRETARIA-DE CATASTRO-DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589-DE

27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE

23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR

CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 4 Radicacion: C2022-10859 fecha 23-02-2023

AGREGADO EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS "LOTE Y CASA DE HABITACION",

CONFORME A LA ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI, QUE REPOSA EN EL

ARCHIVO DE LA OFICINA. VALE. ART. 59 LEY 1579/2012. MCH

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

Nro Matricula: 370-756730

Pagina 4

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:03:52 a.m

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 pagina

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

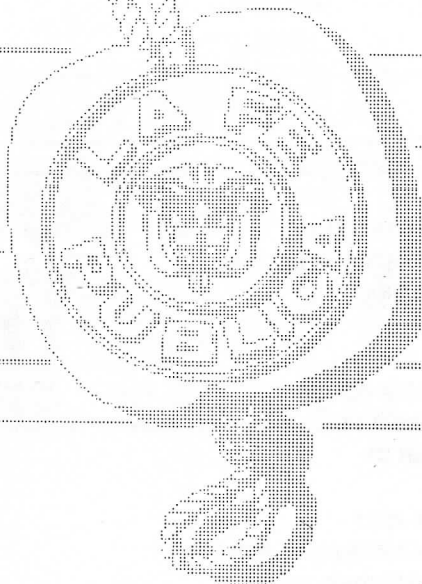
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CORRE28 Impreso por: CORRE28

TURNO: C2022-10859

FECHA: 23-02-2023

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



## FORMULARIO DE CORRECCIONES

Pagina 1

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 11:01:51 a.m  
No tiene validez sin la firma y sello en la ultima pagina

Con el turno C2022-10859 se Corrigieron las siguientes matriculas:

756730

**Nro Matricula: 756730**

CIRCULO DE REGISTRO: 370 CALI

No. Catastro: 7600101002198042400010000

MUNICIPIO: NO ENCONTRE MUNI

DEPARTAMENTO: VALLE

TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) CALLE 79 #23-89 URBANIZACION VALLEGRANDE ETAPA II MZ.F16 FUTURO DESARROLLO
- 2) CL 79 # 23 - 89 (DIRECCION CATASTRAL)

**SALVEDADES:**

Anot: 0 No. Salve: 4 Fecha Salve: 23-02-2023

AGREGADO EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS "LOTE Y CASA DE HABITACION", CONFORME A LA ESC.0408 DE 01-02-2007 NOT.10 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE LA OFICINA.VALE.ART.59 LEY 1579/2012.MCH

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

CORRE28/

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**