


INFORME DE AVALUO LRCAJA-4377718
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FERNANDO ANTONIO ALZATE GIL
NIT / C.C CLIENTE	4377718
DIRECCIÓN	CARRERA 12 # 20-107 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II, ETAPAS I, II, III.
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	RINCON DE LAS FLORES
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/06/2023
FECHA INFORME	20/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE WILLIAM GIRALDO RESTREPO / MURILLO VELEZ MARTHA CECILIA				
NUM.	4528 Escritura De	NOTARIA	18	FECHA	29/12/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	179000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.47				

M. INMOB.	N°
CASA	378-224801

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble es una casa de Dos pisos, ubicada en el condominio Rincón de las flores, Normas Urbanas, Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T. de Palmira, febrero 2014. Área de Actividad: Planes Parciales Aprobados. (Sector 6), Altura máxima permitida: Según plan parcial. La casa cuenta con: garaje, sala, comedor, cocina, oficios, baño social, en el segundo piso: 3 alcobas, una con baño privado y baño de alcobas.

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	No
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

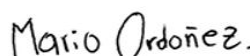
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,830,009.60
VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,473,863.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ
MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	208
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Normas Urbanas Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira, Febrero 2014. Área de Actividad: Planes Parciales Aprobados. (Sector 6), Altura máxima permitida: Según plan parcial. Inmueble bajo P.H. cumple con la norma del sector. **INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.**

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70.20	AREA TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	80.67	CONSTRUCCION	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	85.311.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	70.20	AREA TERRENO	M2	70.20
AREA CONSTRUIDA	M2	104.40	AREA VALORADA	M2	80.67

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 12 # 20-107 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II, ETAPAS I, II, III. | RINCON DE LAS FLORES | Palmira | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2993, fecha: 07/10/2019, Notaría: 18 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 12 # 20-107 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II, ETAPAS I, II, III.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2020

Comentarios de estructura

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Lote	70.20	M2	\$1,323,248.00	45.13%	\$92,892,009.60
Área construida	casa	80.67	M2	\$1,400,000.00	54.87%	\$112,938,000.00
TOTALES					100%	\$205,830,009.60

Valor en letras Doscientos cinco millones ochocientos treinta mil nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$205,830,009.60

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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

Nota: Se liquida el área de construcción registrada en documentos jurídicos suministrados, se registra en inspección: 104.40 m² aproximados, válidos por norma: 80.67 m², existe una diferencia de 23.73 m² los cuales corresponden aproximadamente \$33.222.000. PARA UN TOTAL DE 202.320.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

El inmueble cuenta con garaje para 1 vehículo, integral a la vivienda.

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.

Escritura: 2993, Fecha escritura: 07/10/2019, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: CALI, Administración: 179000, Total unidades: 208, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado, pisos, cocina y baños con enchapes en cerámica en un 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 COND RINCON DE LAS FLORES	\$215,000,000	.97	\$208,550,000	3174962786	71	80.67	\$1,380,000	\$111,324,600
2	CASA COND RINCON DE LAS FLORES	\$210,000,000	.97	\$203,700,000	3174962786	70	80.67	\$1,400,000	\$112,938,000
3	CASA COND RINCON DE LAS FLORES	\$212,000,000	.97	\$205,640,000	3166974079	72	80.67	\$1,400,000	\$112,938,000
4	CASA COND RINCON DE LAS FLORES	\$220,000,000	.97	\$213,400,000	3166974079	75	80.67	\$1,400,000	\$112,938,000
Del inmueble						70.20	80.67		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$97,225,400	\$1,369,372	1.0	1.0	1.00	\$1,369,372
2	\$90,762,000	\$1,296,600	1.0	1.0	1.00	\$1,296,600
3	\$92,702,000	\$1,287,528	1.0	1.0	1.00	\$1,287,528
4	\$100,462,000	\$1,339,493	1.0	1.0	1.00	\$1,339,493
					PROMEDIO	\$1,323,248.24
					DESV. STANDAR	\$38,198.47
					COEF. VARIACION	2.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,323,248.00	AREA	70.20	TOTAL	\$92,892,009.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	80.67	TOTAL	\$112,938,000.00
VALOR TOTAL	\$205,830,009.60					

Observaciones:

Áreas construidas reportadas de 110,105,1065,111 respectivamente en cada oferta, pero resulta que cada propietario realiza sus ampliaciones, más la tipología de las casas son las mismas, las cuales fueron construidas con las áreas registradas de 80.67 M2, para no causar una lesión, se homologa las áreas construidas de las ofertas, y así dar un valor más cercano al verdadero valor de la casa objeto de avalúo, la cual tiene una área construida medida de 104.40 M2

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 12 # 20-107 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II, ETAPAS I, II, III. | RINCON DE LAS FLORES | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

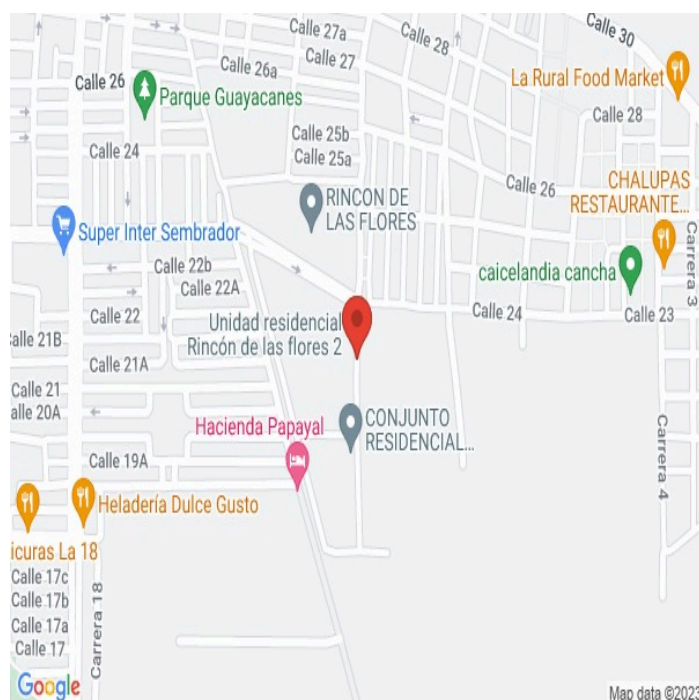
Latitud: 3.519155

Longitud: -76.285701

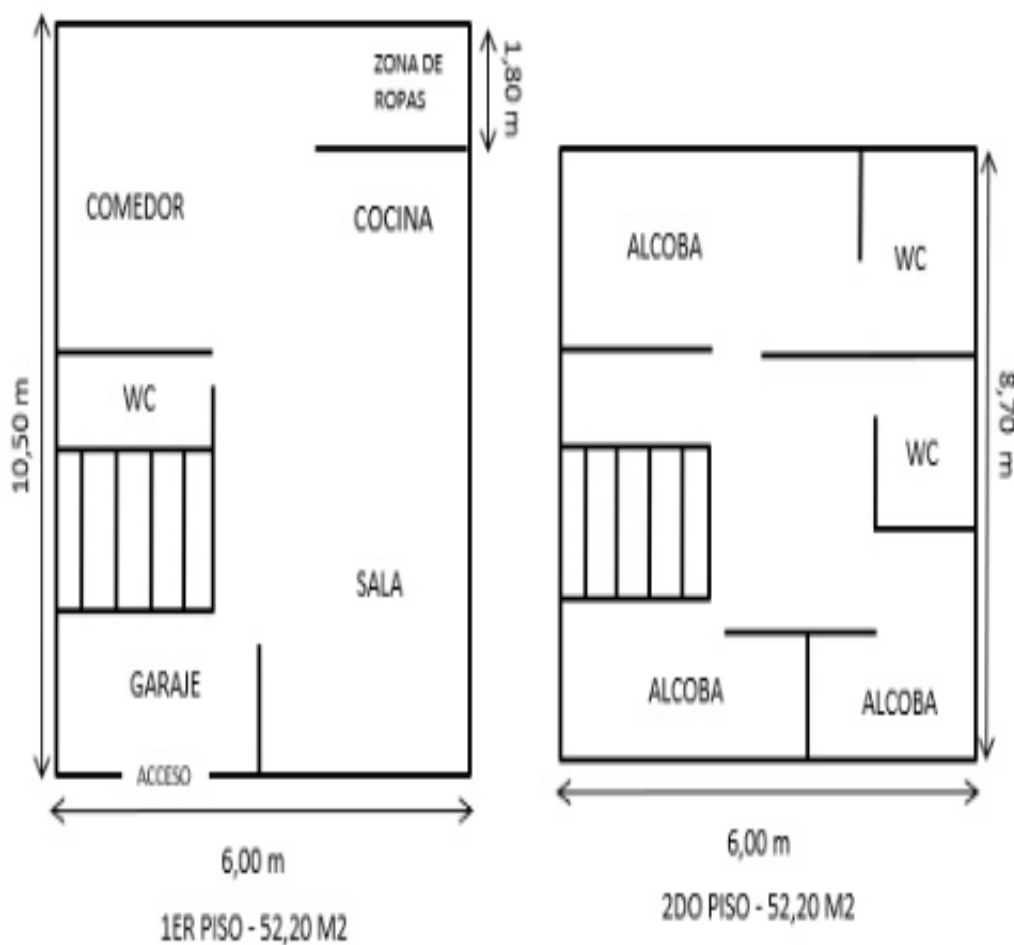
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 31' 8.958''

Longitud: 76° 17' 8.5236''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

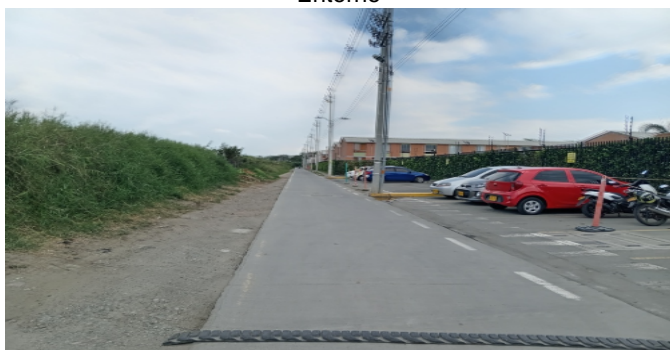
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



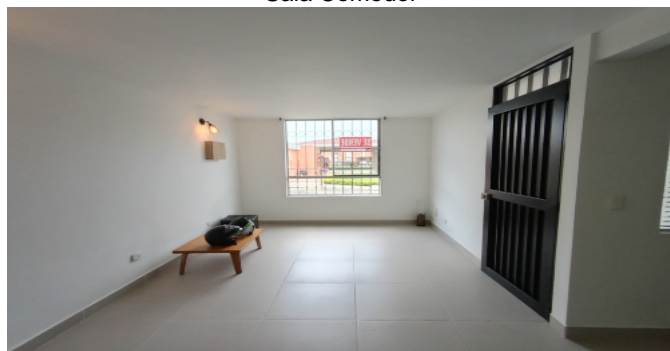
Sala Comedor



Sala Comedor



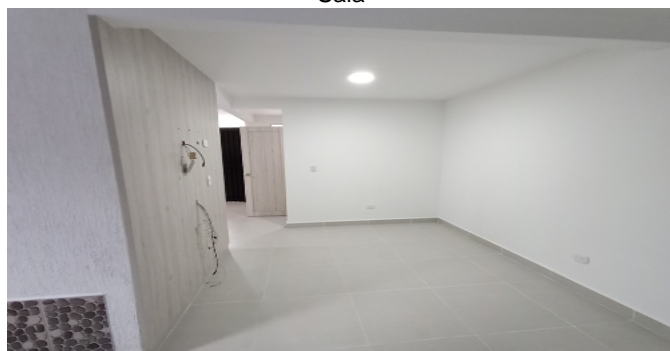
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



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-4377718



PIN de Validación: c1770b5a



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: c1770b5a



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: c1770b5a



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



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

c1770b5a

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 Junio 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: 230606452777725759

Nro Matrícula: 378-224801

Pagina 1 TURNO: 2023-378-1-53247

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:58:41 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 DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 18-12-2019 RADICACIÓN: 2019-21800 CON: ESCRITURA DE: 29-11-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE Y CASA 65 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II CON AREA DE LOTE 70.20 M2. AREA CONSTRUIDA 80.67 M2. AREA PRIVADA 79.06 M2. CON COEFICIENTE DE 0.4787% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2993 DE FECHA 07-10-2019 EN NOTARIA DIECIOCHO DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) COEFICIENTE: 0.4772%, SEGUN ESC. PUB. # 1917 DEL 30/07/2020 NOT. 18 CALI, POR LA CUAL SE REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTENIDO EN LA ESC. PUB. # 2993 DEL 7/10/2019 NOT. 18 DE CALI, ART. 35: CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 20-11-2018 ESCRITURA 3959 DEL 07-11-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO DENOMINADO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II. REGISTRADA EN LA MATRICULA 204712.—02.- 22-02-2017 ESCRITURA 5425 DE 30-12-2016 NOTARIA 18 CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFERENCIA. DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FA-038 PAPAYAL. A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO DENOMINADO FA-3593 RINCON DE LAS FLORES.—03.- 22-11-1996 ESCRITURA 2547 DEL 31-07-1996 NOTARIA 14 DE CALI FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION F.A.30009 DE: FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A. A: FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 99654.—04.- 21-11-1996 ESCRITURA 4588 DEL 15-11-1996 NOTARIA 14. DE CALI RATIFICACION ESC.2306 DEL 19-07-96 DE: ARELLANO DE GARCES MARIANA, A: FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A.—05.- 12-09-1996 ESCRITURA 2306 DEL 19-07-1996 NOTARIA 14. DE CALI FIDUCIA MERCANTIL DE: ARELLANO DE GARCES MARIANA, A: FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 99654.—06.- ESCRITURA N. 3251 DEL 02-11-56 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 03-11-56 COMPRAVENTA DE: INGENIO EL PAPAYAL LTDA A: ARELLANO DE GARCES, MARIANA R.—

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 12 #20-107 LOTE Y CASA 65 CONDOMINIO RINCON DE LAS FLORES II
- 2) KR 12 # 20 - 107 COND RINCON DE LAS FLORES II ETAPAS I II III

DETERMINACION DEL INMUEBLE.

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 215658

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2019 Radicación: 2019-378-6-1570



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

Certificado generado con el Pin No: 23060645277725759

Nro Matrícula: 378-224801

Pagina 2 TURNO: 2023-378-1-53247

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:58:41 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

Doc: ESCRITURA 4838 DEL 29-12-2018 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA B.F.#001-01-1001107826 DE 30-01-2019
CAL310128

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II NIT:8300538122

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-378-6-21800

Doc: ESCRITURA 2993 DEL 07-10-2019 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II

X - NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-2020 Radicación: 2020-378-6-8773

Doc: ESCRITURA 1917 DEL 30-07-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESC. PUB. #2993 DE 7/10/2019 OTORGADA POR LA NOT 18 DE CALI, EN CUANTO A CITAR LA NOMENCLATURA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "RINCÓN DE LAS FLORES II" SIENDO LA CORRECTA CRA. 12 NO.20-107.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO "RINCON DE LAS FLORES II"

X NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-09-2020 Radicación: 2020-378-6-8773

Doc: ESCRITURA 1917 DEL 30-07-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO RINCÓN DE LAS FLORES II, ETAPAS I, II Y III, CONTENIDO EN ESC. PUB. #2993 DEL 7/10/2019 DE LA NOT. 18 DE CALI. EN EL SENTIDO DE ACLARAR Y REFORMAR LOS ARTS. NOS. 22,35,121 Y ADICIONAR LOS ARTS. NOS. 121A, 121B.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO "RINCON DE LAS FLORES II"

X NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-11-2021 Radicación: 2021-378-6-19962

Doc: ESCRITURA 4528 DEL 29-12-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$1,919,691

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA. B.F.#001-11-1001495243.\$1521400. CAL 696527. 03-11-2021



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

Certificado generado con el Pin No: 230606452777725759

Nro Matrícula: 378-224801

Pagina 3 TURNO: 2023-378-1-53247

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:58:41 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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II NIT:8300538122

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-11-2021 Radicación: 2021-378-6-19962

Doc: ESCRITURA 4528 DEL 29-12-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II NIT:8300538122

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-11-2021 Radicación: 2021-378-6-19962

Doc: ESCRITURA 4528 DEL 29-12-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$118,503,405

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DL FIDEICOMISO RINCON DE LAS FLORES II NIT:8300538122

A: GIRALDO RESTREPO JOSE WILLIAM

CC# 16855793 X

A: MURILLO VELEZ MARTHA CECILIA

CC# 31173605 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-11-2021 Radicación: 2021-378-6-19962

Doc: ESCRITURA 4528 DEL 29-12-2020 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

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: A SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: GIRALDO RESTREPO JOSE WILLIAM

CC# 16855793 X

A: MURILLO VELEZ MARTHA CECILIA

CC# 31173605 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-378-3-187 Fecha: 16-03-2022

SE CORRIGE NUMERO CEDULA "16.856.793" POR "16.855.7932 DEL ADQUIRENTE JOSE WILLIAM EN BLOQUE DE PERSONA S/E/P#4528 DE 29-12-2020 NOT.18 CALI VALE. ART.59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-378-3-187 Fecha: 16-03-2022

SE INCLUYE ANOTACIÓN "PATRIMONIO DE FAMILIA" POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD LA CUAL TIENE PLENA VALIDEZ S/E.P#4528 DE 29-12-2020 NOT.18 CALI VALE. ART.59 LEY 1579/2012



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

Certificado generado con el Pin No: 230606452777725759

Nro Matrícula: 378-224801

Pagina 4 TURNO: 2023-378-1-53247

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:58:41 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: 2023-378-1-53247

FECHA: 06-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

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