



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061708966

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIAN DAVID LARA FERNANDEZ	FECHA VISITA	13/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061708966	FECHA INFORME	17/01/2024
DIRECCIÓN	CL 17 A # 19 - 104 BARRIO EL SEMBRADOR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	EL SEMBRADOR	REMODELADO	
CIUDAD	Palmira	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR		
IDENTIFICACIÓN	1151947725		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BLANCA WALTEROS MUNOZ				
NUM.	4705 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	17/11/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	76520010100000970004100000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/N				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
378-133734	casa

OBSERVACIONES GENERALES

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. La casa cuenta con: antejardín, sala, comedor, cocina, 2 alcobas, baño social, oficinas. Nota 1: Se liquida el avalúo con el área de lote obtenida de los documentos suministrados, 65,87 m² y según medidas tomadas en sitio, el área construida de la casa es de 55,33 m2, los cuales deben considerarse como aproximados, cumple con la norma y con los que se liquida el avalúo. Nota 2: el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

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	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 110,049,117

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,049,117

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 18/04/2024, certificado de tradición 378-133734 del 17/04/2024.

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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	65,87	Frente	5,27
Forma	IRREGULAR	Fondo	12,50
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 Y TERRAZA
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	1
Índice de construcción	2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.87
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.87
AREA PISO 1	M2	55.33

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 60.273.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.87
AREA PISO 1	M2	55.33

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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

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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 17 A # 19 - 104 BARRIO EL SEMBRADOR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	65.87	M2	\$746,715.00	44.69%	\$49,186,117.05
Area Construida	casa	55.33	M2	\$1,100,000.00	55.31%	\$60,863,000.00
TOTALES					100%	\$110,049,117

Valor en letras Ciento diez millones cuarenta y nueve mil ciento diecisiete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$110,049,117

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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: 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.

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

Acabados: Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

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	\$130,000,000	0.9	\$117,000,000	601-2856486	60	60	\$1,200,000	\$72,000,000
2	casa palmira mismo sector	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3185977842	96	60	\$700,000	\$42,000,000
3	casa palmira mismo sector	\$156,000,000	0.98	\$152,880,000	3186755470	135	80	\$700,000	\$56,000,000
4	casa palmira mismo sector	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	601-2856486	65	85	\$1,200,000	\$102,000,000
Del inmueble						65.87	55.33		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,000,000	\$750,000	1.0	1.0	1.00	\$750,000
2	\$72,000,000	\$750,000	1.0	1.0	1.00	\$750,000
3	\$96,880,000	\$717,630	1.0	1.0	1.00	\$717,630
4	\$50,000,000	\$769,231	1.0	1.0	1.00	\$769,231
					PROMEDIO	\$746,715.10
					DESV. STANDAR	\$21,404.84
					COEF. VARIACION	2.87%

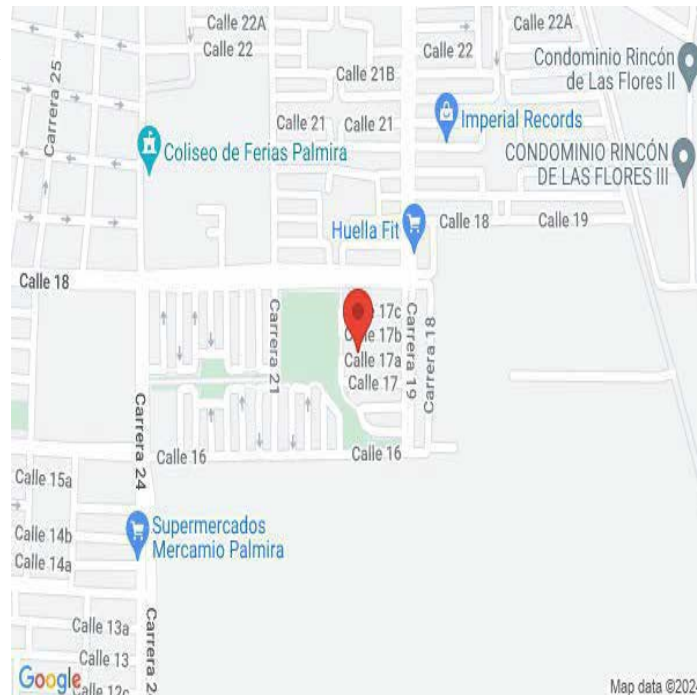
TERRENO	ADOPTADOM2	\$746,715.00	AREA	65.87	TOTAL	\$49,186,117.05
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	55.33	TOTAL	\$60,863,000.00
VALOR TOTAL	\$110,049,117.05					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cd-comfaunion/palmira/10339733 2.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/palmeras/palmira/7717802 3.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/colombina/palmira/10382838 4.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-sembrador/palmira/10339937					



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 17 A # 19 - 104 BARRIO EL SEMBRADOR | EL SEMBRADOR
| Palmira | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.515964

Longitud: -76.291862

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 30' 57.4698''

Longitud: 76° 17' 30.7026''


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



1ER PISO - 55,33 M2

OTROS ANEXOS

ACTU 1



Alcaldía Municipal de Palmira
NIT: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

EDEFO-010
Versión 5
13/09/2022

Página 1 de 1

I. INFORMACIÓN BÁSICA

Radicado de solicitud	CR20240003782	Radicado de respuesta	TRD 2024-162.21.10.203
Fecha de elaboración	20/03/2024	Nombre del Solicitante	Blanca Walteros Muñoz
Dirección de notificación	Calle 17A N° 19-104	Comuna	7
Corregimiento		Barrio / Vereda	El Sembrador
Número Predial	765200101000009700041000000000	Matrícula Inmobiliaria	378-133734

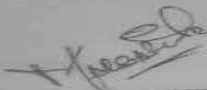

II. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

NOMENCLATURA



De acuerdo con la base de datos de la actual nomenclatura del Municipio de Palmira y el análisis de la documentación aportada, la Subsecretaría de Planeación Territorial certifica que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 378-133734 y Número Predial Nacional 765200101000009700041000000000, cuenta con la siguiente nomenclatura domiciliaria:

- Calle 17A N° 19-104

NOTA: El presente certificado de nomenclatura informa únicamente sobre la localización de un predio; su expedición no implica pronunciamiento sobre sus linderos ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad. Tampoco legaliza la construcción, ni autoriza la iniciación de ningún tipo de obra, para ello deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la Curaduría Urbana.

Aprobó	Recibió	Estampilla
 <p>MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN Subsecretaría de Planeación Territorial</p> <p>Proyector: Alberto León Zapata Rueda - Técnico Operativo Revisó: Margarita Rosa Domínguez Von Rosen - Subsecretaría de Planeación Territorial</p>	<p>Nombre:</p> <p>C.C.:</p> <p>Fecha:</p>	

Centro Administrativo Municipal de Palmira
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
Teléfono: 2856121

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor

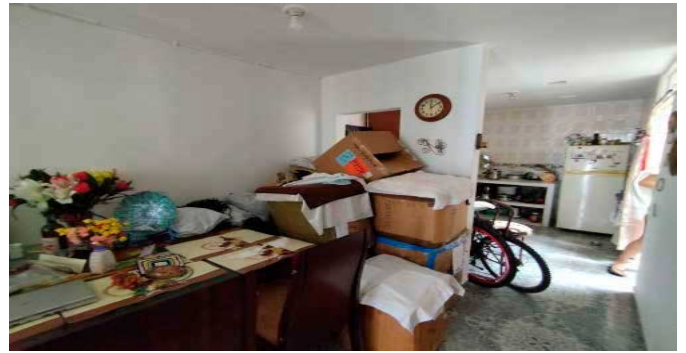


FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



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**

Información: S/I --- **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 SALVEDADE 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 avaluador 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, informada por el 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-1061708966



PIN de Validación: ae670a5f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de 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
Regimen 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: ae670a5f



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: ae670a5f



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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

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 de procesos disciplinarios 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 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

ae670a5f

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 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: 240417878093086967

Nro Matrícula: 378-133734

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-42936

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 03:45:02 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

FECHA APERTURA: 24-12-2003 RADICACIÓN: 2003-17416 CON: ESCRITURA DE: 10-12-2003

CODIGO CATASTRAL: 765200101000009700041000000000 COD CATASTRAL ANT: 76520010109700041000

NUPRE: CDB0006LXLA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1668 de fecha 02-12-2003 en NOTARIA CUARTA de PALMIRA SECTOR 4 MZNA. 69 LOTE 29 con area de 65.87 MTS.2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 65 CENTIMETROS CUADRADOS: 8700

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 17 A # 19 - 104 BARRIO EL SEMBRADOR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 132913



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

Certificado generado con el Pin No: 240417878093086967

Nro Matrícula: 378-133734

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-42936

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 03:45:02 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

A: ARELLANO DE GARCES MARIANA

CC# 29075144

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: MUNICIPIO DE PALMIRA

X

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: MUNICIPIO DE PALMIRA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-06-2004 Radicación: 2004-378-6-9269

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 24-06-2004 NOTARIA 2 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$15,604,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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

DE: MUNICIPIO DE PALMIRA

A: CAMPO GARCIA LUZ EBLIN

CC# 66780791 X

A: MELO RUIZ JESUS ALBEIRO

CC# 94318776 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-06-2004 Radicación: 2004-378-6-9269

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 24-06-2004 NOTARIA 2 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: CAMPO GARCIA LUZ EBLIN

CC# 66780791 X

A: DE LOS HIJOS QUE TENGAN Y LLEGAREN A TENER

A: MELO RUIZ JESUS ALBEIRO

CC# 94318776 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-06-2004 Radicación: 2004-378-6-9269

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 24-06-2004 NOTARIA 2 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240417878093086967 Nro Matrícula: 378-133734
Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-42936

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 03:45:02 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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: CAMPO GARCIA LUZ EBLIN CC# 66780791 X
A: MELO RUIZ JESUS ALBEIRO CC# 94318776 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2022 Radicación: 2022-378-6-22897

Doc: ESCRITURA 4705 DEL 17-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR - BOLETA #001-11-1001679424 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 (\$1.007.100)

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

DE: CAMPO GARCIA LUZ EBLIN CC# 66780791 X
DE: MELO RUIZ JESUS ALBEIRO CC# 94318776 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-2022 Radicación: 2022-378-6-22897

Doc: ESCRITURA 4705 DEL 17-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$70,000,000

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: CAMPO GARCIA LUZ EBLIN CC# 66780791
DE: MELO RUIZ JESUS ALBEIRO CC# 94318776
A: WALTEROS MUÑOZ BLANCA CC# 38956567 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-04-2024 Radicación: 2024-378-6-5507

Doc: CERTIFICADO 3782 DEL 20-03-2024 ALCALDIA M PAL. DE PALMIRA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE CERTIFICADO NO. TRD 2024-162.21.10.202 DE FECHA 20/03/2024
EXPEDIDO POR PLANEACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA

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

A: WALTEROS MUÑOZ BLANCA CC# 38956567 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22-05-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 26-06-2023
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC UAECB (Catastro Bogota), RES. 1100 DE 2021 MODIFICADA 343 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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