



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14606825

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JOHN MILLER MEZA CERON
NIT / C.C CLIENTE	14606825
DIRECCIÓN	CLL 115 23-44
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CIUDADELA DEL RIO
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

FECHA VISITA	27/03/2024
FECHA INFORME	02/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	25 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HIDALGO CONDE JULIO CESAR / SANCHEZ LUZ STELLA					
NUM. ESCRITURA	2286 Escritura De NOTARIA	1	FECHA	30/12/1999		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	760010100219700880029000000029					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
370-613268	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de dos pisos, localizado en la zona oriente de la ciudad, barrio Ciudadela del Río en la comuna 21. EL SEGUNDO PISO, ES UN SALÓN ABIERTO, en el momento de la visita del presente informe, no es una segunda unidad. Sería futura ampliación de la vivienda.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 112,200,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,200,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3,5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. ANOTACIÓN 2 del certificado, compraventa de vivienda de interés social.

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

NOMBRES Y FIRMAS


 Mario Ordoñez.


 LOS ROSALES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	60	Frente	5,65
Forma	IRREGULAR	Fondo	10,62
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

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

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
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	48	AREA PISO 1	M2	48
AREA PISO 2	M2	48	AREA PISO 2	M2	48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias 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
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	25
Vida Remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CLL 115 23-44

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1999

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	60	M2	\$830,000.00	44.39%	\$49,800,000.00
Area Construida	1ER PISO	48	M2	\$900,000.00	38.50%	\$36,000,000.00
Area Construida	2DO PISO	48	M2	\$400,000.00	17.11%	\$19,200,000.00
TOTALES					100%	\$112,200,000

Valor en letras Ciento doce millones doscientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$112,200,000**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEADES

General: Se trata de una casa de dos pisos, localizado en la zona oriente de la ciudad, barrio Ciudadela del Rio en la comuna 21. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3,5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: 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 23 y la Calle 121 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.

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.

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

Acabados: Acabados en buen estado, cuenta con 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA CIUDADELA DEL RIO	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3184267727	60	94	\$700,000	\$65,800,000
2	CASA CIUDADELA DEL RIO	\$144,000,000	0.95	\$136,800,000	3122028489	65	100	\$850,000	\$85,000,000
3	CASA CIUDADELA DEL RIO	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3155541684	70	90	\$950,000	\$85,500,000
4	CASA CIUDADELA DEL RIO	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3127804012	60	100	\$950,000	\$95,000,000
Del inmueble					60	96			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,200,000	\$803,333	1.0	1.05	1.05	\$843,500
2	\$51,800,000	\$796,923	1.0	1.0	1.00	\$796,923
3	\$57,000,000	\$814,286	1.0	1.0	1.00	\$814,286
4	\$52,250,000	\$870,833	1.0	1.0	1.00	\$870,833
				PROMEDIO	\$831,385.53	
				DESV. STANDAR	\$32,572.76	
				COEF. VARIACION	3.92%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$830,000.00	AREA	60	TOTAL	\$49,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	96	TOTAL	\$86,400,000.00
VALOR TOTAL		\$136,200,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/decepaz/cali/10608544>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-del-rio/cali/7686618>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/compartir/cali/7696711>4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/promociones-populares-b/cali/10555541>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 115 23-44 | CIUDADELA DEL RIO | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

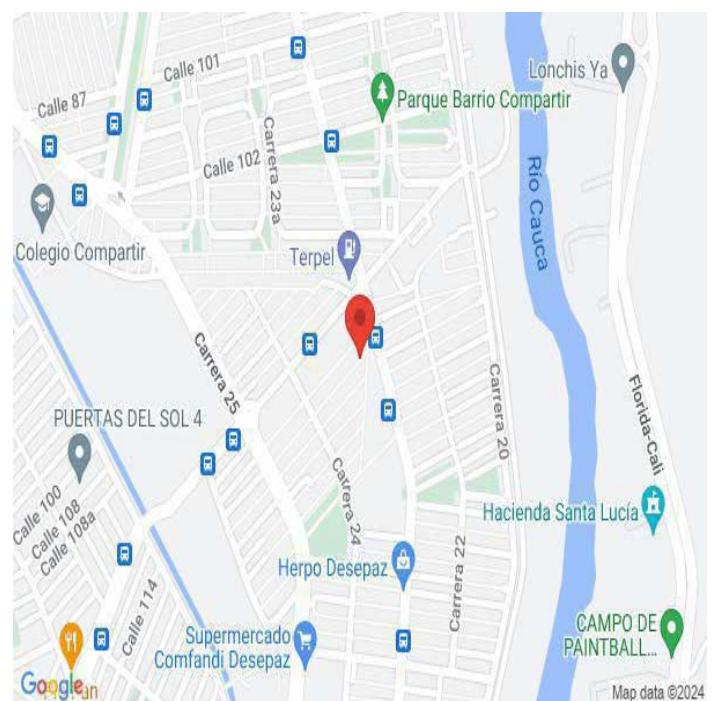
Latitud: 3.429153662201077

Longitud: -76.46418865710014

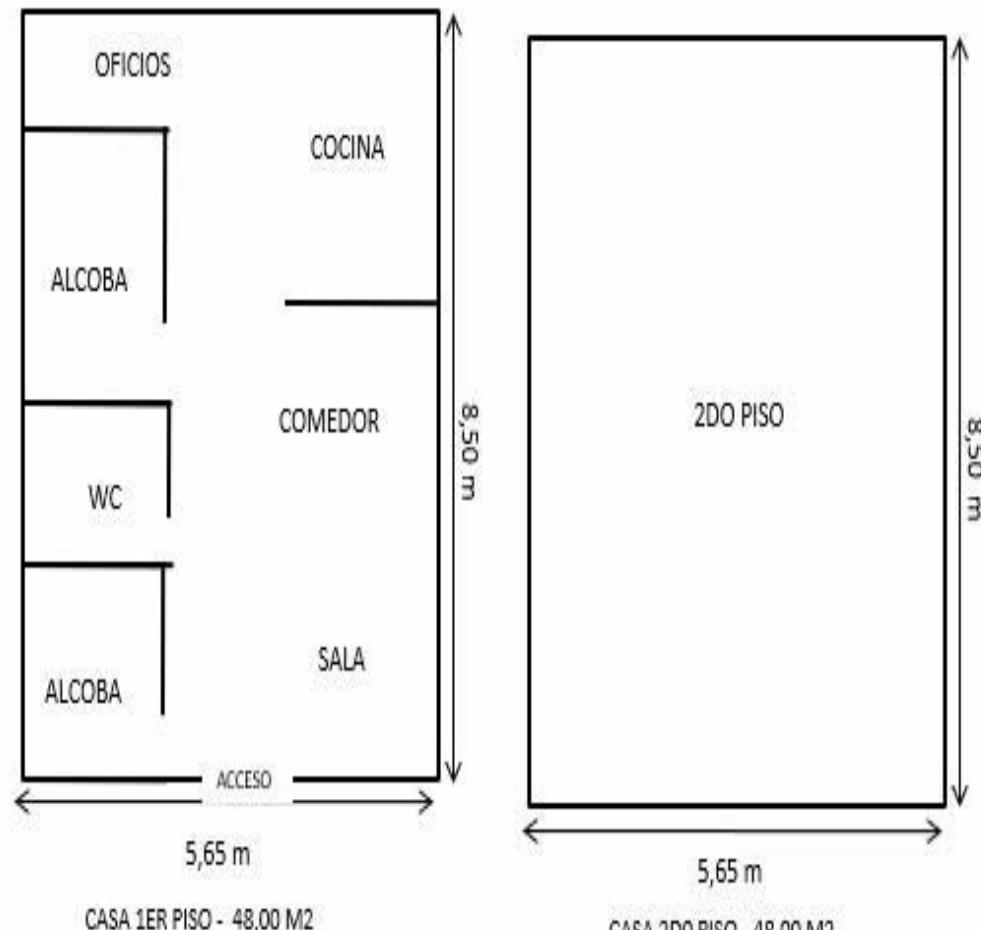
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25' 44.9544''

Longitud: 76° 27' 51.0804''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CASA 1ER PISO - 48,00 M2

CASA 2DO PISO - 48,00 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal

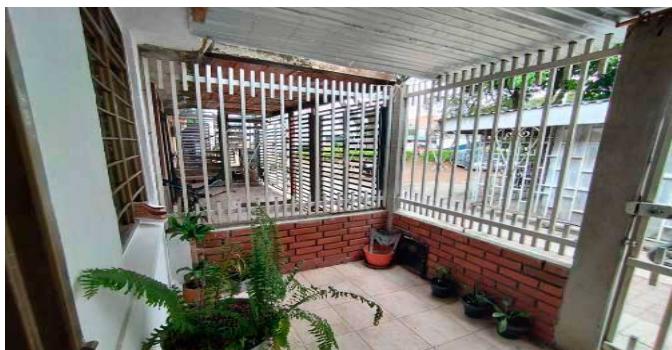


Habitación 2



FOTOS General

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 él 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-14606825



PIN de Validación: b4f80b00



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Ene 2018

Regimen
Regímen 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: b4f80b00

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 Semicomunicaciones y Animales

Alcance

- Semicomunicaciones, 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: b4f80b00

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

b4f80b00

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 Abril 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 CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240205590788861417

Nro Matrícula: 370-613268

Página 1 TURNO: 2024-45021

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 05:11:07 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 27-05-1999 RADICACION: 1999-31935 CON: ESCRITURA DE: 12-05-1999

CODIGO CATASTRAL: 760010100219700880029000000029 COD CATASTRAL ANT: 760010121970088002900000029

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1110 de fecha 05-05-99 en NOTARIA CATORCE de SANTIAGO DE CALI LOTE 30 MANZANA D7 SECTOR D con area de 60.00 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA-FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA VERIFICO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA # 1110 DE 05-05-99 NOTARIA CATORCE DE CALI, REGISTRADA EL 12-05-99.EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, VERIFICO DESENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1110 DE 05 DE MAYO DE 1999 NOTARIA CATORCE DE CALI REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1999 .EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI : POR COMPRA EFECTUADA A CONTRUCCIONES POPULARES S.A. "COPOPULARES S.A." SEGUN ESCRITURA # 2100 DE 10-06-97 NOTARIA CATORCE DE CALI, REGISTRADA EL 12-06-97. =====CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. "COPOPULARES S.A." ADQUIRIO POR COMPRA ALVARO Y EDGAR OROZCO CASTRO, SEGUN ESCRITURA # 2106 DE 17-03-95 NOTARIA NOVENA DE CALI, REGISTRADA EL 23-12-96.

=====ALVARO Y EDGAR OROZCO CASTRO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD ABEJONES S.A. ANTES OLGA DE SARDI & CIA S.C.S. SEGUN ESCRITURA # 8097 DE 28-10-94 NOTARIA NOVENA DE CALI, REGISTRADA EL 06-01-95. =====OLGA DE SARDI & CIA S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A PROMOCIONES POPULARES LTDA Y CIA S.C.A. SEGUN ESCRITURA # 1364 DE 09-03-84 NOTARIA SEGUNDA DE CALI, REGISTRADA EL 31-10-84 .

=====PROMOCIONES POPULARES LTDA Y CIA S.C.A. VERIFICO DESENGLOBE SEGUN ESCRITURA # 5291 DE 26-08-83 NOTARIA SEGUNDA DE CALI, REGISTRADA EL 01-09-83. =====PROMOCIONES POPULARES LTDA & CIA. S.C.A ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A OLGA DE SARDI & CIA S.C.S MEDIANTE ESCRITURA #5953 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DE 1981.- OLGA DE SARDI & CIA S.C.S ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI MEDIANTE ESCRITURA #3323 DE JUNIO 30 DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978.- OLGA APARICIO DE SARDI ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON LA SOC. AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA AREA 41.920 M2. MEDIANTE ESCRITURA #3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978.- OLGA APARICIO DE SARDI 45 HTS 128,35 MTS2 POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA SOC. AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA, SEGUN ESCRITURA # 3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978.- AGRICOLA GANADERA ABEJONES LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN PARTICION MATERIAL CON LA MISMA SOCIEDAD Y OLGA DE SARDI & CIA S.C.S SEGUN ESCRITURA # 3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978.- OLGA DE SARDI Y CIA S.C.A ADQUIRIO 50% POR ESCRITURA # 9108 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1974 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1975, POR COMPRA A ARISTIZABAL Y BLUM LTDA.- ARISTIZABAL Y BLUM LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EMILIO SARDI GARCES, MEDIANTE ESCRITURA #6394 DE 24 DE OCTUBRE DE 1982 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972.- SOCIEDAD AGRICOLA GANADERA ABEJONES LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE APARICIO R (50%) MEDIANTE ESCRITURA #6233 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1959.- LUIS EMILIO SARDI GARCES, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE APARICIO RODEWALDT 50% MEDIANTE ESCRITURA 5688 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1959.- JOSE APARICIO RODEWALDT ADQUIRIO POR COMPRA A TOMAS APARICIO V. MEDIANTE ESCRITURA 390 DE 29 DE AGOSTO DE 1941 NOTARIA 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240205590788861417

Nro Matrícula: 370-613268

Página 2 TURNO: 2024-45021

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 05:11:07 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

DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1941.- LUIS EMILIO SARDI ACLARA QUE POR ESCRITURA # 6841 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1972 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972 ADQUIRIO TRES LOTES CON CABIDA TOTAL DE 24.552 MTS2 POR PERMUTA CELEBRADA CON MEIMBERG ARISTIZABAL L.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CALLE 115 #23-44

1) LOTE URBANO CIUDADELA DEL RIO LOTE 30 MANZANA D7 SECTOR D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 612981

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-1999 Radicación: 1999-31935

Doc: ESCRITURA 1110 del 05-05-1999 NOTARIA CATORCE de SANTIAGO DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA. BTA. FISCAL # 0001009827

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

A: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA- FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2000 Radicación: 2000-9670

Doc: ESCRITURA 2286 del 30-12-1999 NOTARIA de YUMBO VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR.(MODO DE ADQUIRIR 1 COLUMNA).NOTA NO SE REGISTRA EN CUANTO A LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR DE ACUERDO A LA INSTRUCCION ADMTVA.09/99 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

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

DE: CONSORCIO PREHELL GONZALEZ & CIA. LTDA.

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA- FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA.

A: HIDALGO CONDE JULIO CESAR

CC# 16638978 X

A: SANCHEZ LUZ STELLA

CC# 31855211 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-02-2000 Radicación: 2000-9670

Doc: ESCRITURA 2286 del 30-12-1999 NOTARIA de YUMBO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION DOMINIO TERCERA COLUMNA)

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

DE: HIDALGO CONDE JULIO CESAR

CC# 16638978 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240205590788861417

Nro Matrícula: 370-613268

Página 4 TURNO: 2024-45021

Impreso el 5 de Febrero de 2024 a las 05:11:07 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

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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 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)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-45021 FECHA: 05-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

 LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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