



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087121206

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAMES JAVIER SANCHEZ ANGULO			FECHA VISITA	06/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1087121206			FECHA INFORME	10/04/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 26P # 124-84, - URB. CALIMIO DESEPAZ			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	CALIMIO DESEPAZ			REMODELADO	
CIUDAD	Cali			OCCUPANTE	Arrendatario
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	SANTACRUZ FIERRO YUD NERAIDA			
NUM. ESCRITURA	2750 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA 27/10/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100210301790014000000014			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-515347	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de un piso, localizado en la zona oriente de la ciudad, barrio calimio desepaz en la comuna 21. Se liquida él avalúo con el área de lote de los documentos suministrados 60 m² y según medidas en sitio el área construida del inmueble es de 48 m² los cuales deben considerarse como aproximados, cumplen con la norma del POT de Cali y con los que se liquida él avalúo. Nota 2: el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario. Nota: El dique del río cauca que pasa sobre la ciudad de Cali ya está reforzado. Información <https://cvc.gov.co/boletin-prensa-086-2022>

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	
Zropia	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.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,920,000

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 ASEGURABLE \$ COP 109,920,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.



Mario Alejandro Ordoñez Mayor
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

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	6
Forma	IRREGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.6

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	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$22.616.000
AREA CONSTRUIDA	M2	48			

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

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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
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:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 26P # 124-84, - URB. CALIMIO DESEPAZ

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

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	\$800,000.00	43.67%	\$48,000,000.00
Area Construida	CASA	48	M2	\$1,290,000.00	56.33%	\$61,920,000.00
TOTALES					100%	\$109,920,000

Valor en letras Ciento nueve millones novecientos veinte mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$109,920,000
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.

SALVEDADES

General: Se trata de una casa de un piso, localizado en la zona oriente de la ciudad, barrio calimio desepaz en la comuna 21. Se liquida él avalúo con el área de lote de los documentos suministrados 60 m² y según medidas en sitio el área construida del inmueble es de 48 m² los cuales deben considerarse como aproximados, cumplen con la norma del POT de Cali y con los que se liquida él avalúo. Nota 2: el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. ANOTACIÓN: Nro 010 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CON LA ASESORÍA DE LA FUNDACIÓN HOLGUINES Y SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

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, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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 DESEPAZ MISMO SECTOR	\$144,000,000	0.95	\$136,800,000	3122028489	60	80	\$1,120,000	\$89,600,000
2	CASA DESEPAZ MISMO SECTOR	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	3148717764	60	82	\$1,210,000	\$99,220,000
3	CASA DESEPAZ MISMO SECTOR	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3103727777	60	85	\$1,200,000	\$102,000,000
4	CASA DESEPAZ MISMO SECTOR	\$200,000,000	0.9	\$180,000,000	3165251093	60	100	\$1,290,000	\$129,000,000
Del inmueble					60	48			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,200,000	\$786,667	1.0	1.05	1.05	\$826,000
2	\$50,880,000	\$848,000	1.0	1.00	1.00	\$848,000
3	\$50,000,000	\$833,333	1.0	1.00	1.00	\$833,333
4	\$51,000,000	\$850,000	1.0	1.0	1.00	\$850,000
					PROMEDIO	\$839,333.33
					DESV. STANDAR	\$11,585.43
					COEF. VARIACION	1.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	60	TOTAL	\$48,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,290,000.00	AREA	48	TOTAL	\$61,920,000.00
VALOR TOTAL		\$109,920,000.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-del-rio/call/7686518>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/dece paz/call/10629609>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-dese paz/call/10626327>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-dese paz/call/10318880>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 26P # 124-84, - URB. CALIMIO DESEPAZ | CALIMIO DESEPAZ | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

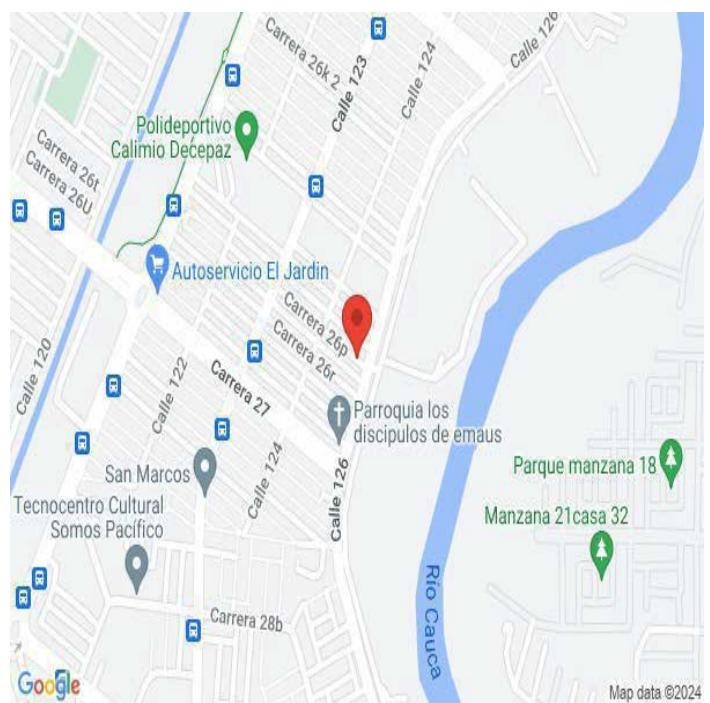
Latitud: 3.412855

Longitud: -76.467029

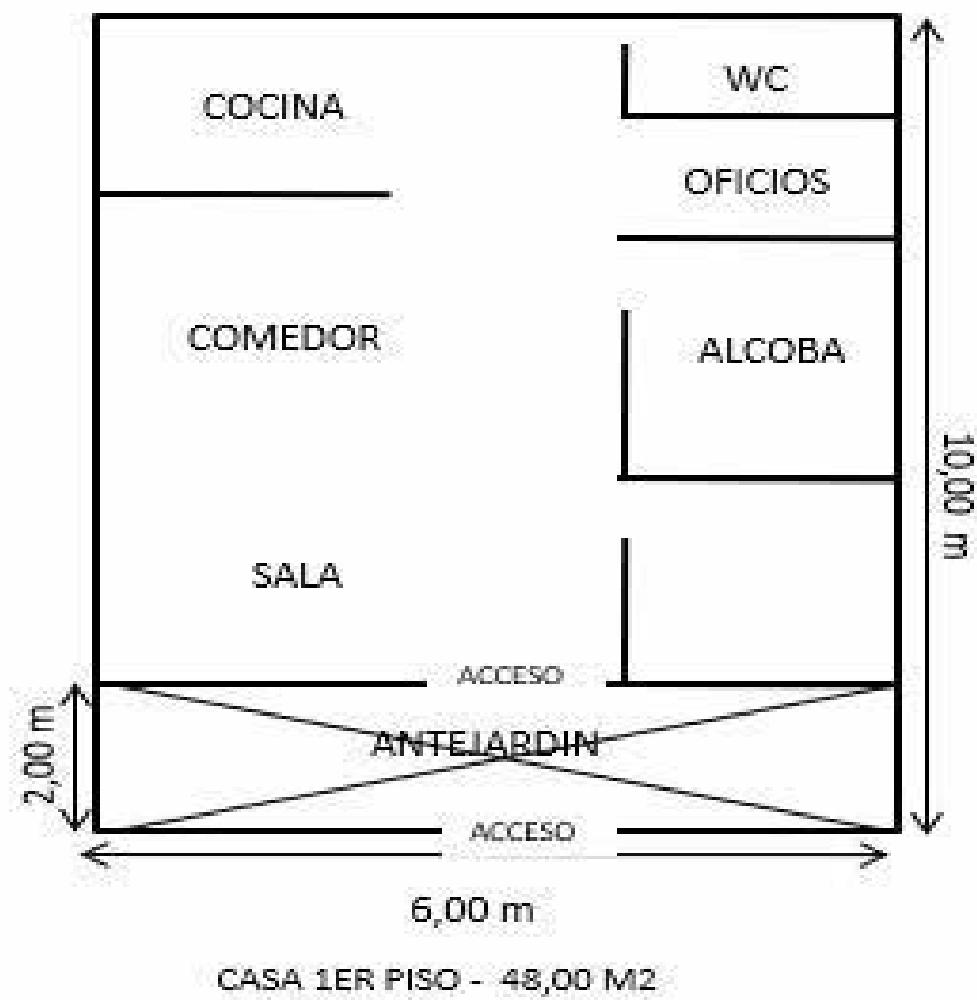
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 46.2774''

Longitud: 76° 28' 1.3038''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General



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 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, 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 sufren 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-1087121206



PIN de Validación: b4f80b00



<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 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
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: b4f80b00



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Gestión del Régimen ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Nivel Nacional: (571) 423 848

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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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

VALUO: LRCAJA-1087121206 M.I.: 370-515347
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: 240405928091848132

Nro Matrícula: 370-515347

Página 1 TURNO: 2024-149271

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 09:12:39 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 07-09-1995 RADICACIÓN: 1995-61591 CON: ESCRITURA DE: 11-08-1995

CODIGO CATASTRAL: 760010100210301790014000000014 COD CATASTRAL ANT: 760010121030179001400000014

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1328 de fecha 02-05-95 en NOTARIA 14 de CALI LOTE 17 Y CASA DE HABITACION MANZANA E-13 ETAPA I 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:

HOLGUINES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA #9171 DEL 12-12-94 NOTARIA 3A DE CALI, REGISTRADA EL 25-01-95.- HOLGUINES S.A ADQUIRIO EL 25% DE LOS DERECHOS DEL PREDIO MEDIANTE E.P.0390 DE 09-03-95 DE LA NOT. 15 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94 VENTA REALIZADA POR CRUZ VELASCO TOMAS GUILLERMO. POR VENTA DE DERECHOS DEL 25% DEL SR. VELASCO GUERRERO LUCIO CESAR HOLGUINES ADQUIRIO ESTE PORCENTAJE MEDIANTE E.P 1071 DE 09-03-94 DE LA NOT. 13 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94. MEDIANTE E.P 727 DE 09-03-94 DE LA NOT. 14 DE CALI REGISTRADA EL 03.06.94 HOLGUINES S.A ADQUIERE LOS DERECHOS DEL 50% POR COMPRA REALIZADA A VELASCO DE CRUZ LUCRECIA. EN DIVISION MATERIAL CONTENIDA EN LA E.P. 1029 DE 03-06-94 DE LA NOT. 13 DE CALI EL PREDIO LOS SRES. VELASCO DE CRUZ LUCRECIA, VELASCO DE HERRERO LUCIO CESAR Y CRUZ VELASCO TOMAS GUILLERMO POR ACLARACION Y RATIFICACION DE LA E. P. 1029 DEL 07-03-94 NOTARIA 13 DE CALI CONTENIDA EN LA E.P. 2463 DE 24-05-94 DE LA NOTARIA 13 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94 SE RATIFICA LA PROPIEDAD DE LOS SRES. VELASCO DE CRUZ LUCRECIA, VELASCO GUERRERO LUCIO CESAR Y CRUZ TOMAS GUILLERMO DEL PREDIO CONTENIDO EN LA M.I. 370-0462597. LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO ADQUIRIERON ASI: LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y LUCRECIA VELASCO DE CRUZ POR COMPRA DE DERECHOS QUE HICIERON A TEODOCIA GUERRERO DE VELASCO SEGUN E.P. #1284 DE 27-04-93 NOTARIA 14 DE CALI REGISTRADA EL 05-05-93. TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO POR COMPRA DE DERECHOS QUE HIZO A HENRY ARANGO DUEVAS SEGUN E.P. #1100 DE 05-02-82 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 23-03-82. HENRY ARANGO DUEVAS ADQUIRIO DICHOS DERECHOS TRANSFERIDOS POR COMPRA QUE HIZO A LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO SEGUN E.P. 7549 DE 02-12-81 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 09-12-81. LUCIO VELASCO GUERRERO, LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, TEODOSIA GUERRERO VDA. DE VELASCO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE GUILLERMO VELASCO GUERRERO SEGUN SENTENCIA 174 DEL 19-12-80 PROFERIDA POR EL JUZGADO 12 CIVIL DEL CTO. DE CALI REGISTRADA EL 30-09-81. GUILLERMO VELASCO GUERRERO ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A EULOGIO CORRALES SEGUN ESC. 297 DE 16-04-34 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 19-04-34. POR COMPRA A ISAIAS HERNANDEZ SEGUN E. #324 DE 24-04-34 NOTARIA 2 REGISTRADA EL 27-04-34 DE CALI . POR COMPRA A MARCO ANTONIO VELASCO SEGUN E. #862 16-04-47 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 06-05-47. POR COMPRA A ISABEL MOCUA GUEVARA SEGUN E. #53 DE 11-01-51 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 17-01-51. Y POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA C.V.C. SEGUN E. #3908 DEL 03-09-59 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 19-12-51.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 26 P # 124 - 84 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 26P #124-84 UNIDAD BASICA- URB. CALIMIO DESEPAZ. LOTE 17 MZ.E-13.

1) LOTE DE TERRENO URBANIZACION CALIMIO DESEPAZ LOTE 17 MANZANA E-13 ETAPA I



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

Certificado generado con el Pin No: 240405928091848132

Nro Matrícula: 370-515347

Página 3 TURNO: 2024-149271

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 09:12:39 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

LA CITADA ESC.#1328.

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

A: HOLGUINES S.A. X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-28271

Doc: ESCRITURA 688 del 15-03-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$5,100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA.

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

DE: HOLGUINES S.A.

A: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO CC# 31994607 X

A: PADILLA NAVARRETE BERNARDO CC# 16671442 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-28271

Doc: ESCRITURA 688 del 15-03-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607 X

DE: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA -GRANAHORRAR-

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-28271

Doc: ESCRITURA 688 del 15-03-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS SERVIDUMBRE RECIPROCA, CONTINUA E INAPARENTE DE ALCANTARILLADO, POR LA CAJA DOMICILIARIA QUE COMPARTIRAN LOS LOTES 17 Y 18 MZ.E-13.

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

A: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607 X

A: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-28271

Doc: ESCRITURA 688 del 15-03-1996 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607 X

DE: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442 X

A: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607

A: FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405928091848132

Nro Matrícula: 370-515347

Página 4 TURNO: 2024-149271

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 09:12:39 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

A: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-08-1997 Radicación: 1997-72901

Doc: ESCRITURA 2.984 del 12-08-1997 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON LA ASESORIA DE LA FUNDACION HOLGUINES Y SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ADJUDICADO POR CONFANDI.(BOLETA FISCAL DE CALI #1219106).

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

A: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607 X

A: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-15003

Doc: OFICIO 303 del 14-03-1988 JDO.7 C. DEL CTO. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 657 DEL 24-06-85

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA (ICEL)

A: CRUZ TOMAS GUILLERMO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-04-2022 Radicación: 2022-33860

Doc: ESCRITURA 4966 del 04-06-2021 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$3,118,537

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA #688 DEL 15-03-1996 NOTARIA 14 DE CALI. CERTIFICADO #4048 DEL 04-06-2021.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201 (ANTES - CORP.DE

AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR)

A: BETANCOURT DOMINGA MARCELA DEL ROSARIO

CC# 31994607

A: PADILLA NAVARRETE BERNARDO

CC# 16671442

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-10-2023 Radicación: 2023-79898

Doc: ESCRITURA 2322 del 28-09-2023 NOTARIA DIECIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$842,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESCRITURA PUBLICA NO.637 DEL 28-02-1995 NOTARIA 14 DE CALI

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

"GRANAHORRAR"

NIT.860042945-5

A: HOLGUINES S.A.

NIT# 8903208520 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405928091848132

Nro Matrícula: 370-515347

Página 6 TURNO: 2024-149271

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 09:12:39 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: 2024-149271 FECHA: 05-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública