



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113628542-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	HEIME APARICIO LOPEZ	FECHA VISITA	02/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1113628542	FECHA INFORME	26/04/2024
DIRECCIÓN	KR 8 # 7 - 197 CGTO DE ROZO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 2	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	LA CAMPANA	REMODELADO	
CIUDAD	Palmira	OCCUPANTE	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	OLGA MARINA CHARA CUERO					
NUM.	2356 Escritura De #NOTARIA	3	FECHA	22/06/2011		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Valle del Cauca		
CIUDAD	Palmira		VALLE DEL CAUCA			
ESCRITURA						
CEDULA	765200001000000093643000000000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
378-172826	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble es una casa de un piso ubicada en el corregimiento de rozo. La casa cuenta con: antejardín, sala, comedor, cocina, baño social, patio, oficio y 3 alcobas. Nota 2: Se liquida él avalúo con el área de lote obtenida de la escritura pública 85,10 m² y según medidas tomas en sitio, el área construida es de 48,95 m², los cuales se encuentran registrados en la escritura pública, cumplen con la norma y con los que se liquida él avalúo. Nota 3: 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.

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 89,052,500

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 89,052,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Informe actualizado el 14/05/2024, se adjunta certificado de tradición 378-172826 de fecha 10/05/2024.

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: 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

Área Lote	85.10	Frente	9.20
Forma	IRREGULAR	Fondo	9.25
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.99

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

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
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	DECLARA CONSTRUCCION
Índice de construcción:	DECLARA CONSTRUCCION
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	85.10
AREA CONSTRUIDA	M2	48.95
ANTEJARDIN CORRESPONDE ESCRITURA	M2	24.84

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 31.855.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	85.10
AREA PISO 1	M2	48.95

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	85.10
AREA PISO 1	M2	48.95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

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

	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 Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 8 # 7 - 197 CGTO DE ROZO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

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	85.10	M2	\$500,000.00	47.78%	\$42,550,000.00
Area Construida	casa	48.95	M2	\$950,000.00	52.22%	\$46,502,500.00
TOTALES					100%	\$89,052,500
Valor en letras	Ochenta y nueve millones cincuenta y dos mil quinientos Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL	\$89,052,500	
				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

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 es consolidado residencial donde predominan construcciones de 1 y 3 pisos, cuenta con buenas vías de acceso, En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a la actividad comercial, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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 rozo mismo sector	\$295,000,000	0.95	\$280,250,000	3183897911	230	175	\$940,000	\$164,500,000
2	casa rozo mismo sector	\$250,000,000	0.9	\$225,000,000	320 8899956	80	170	\$1,050,000	\$178,500,000
3	casa rozo mismo sector	\$405,000,000	0.9	\$364,500,000	318 3897911	405	150	\$970,000	\$145,500,000
4	casa rozo mismo sector	\$120,000,000	0.9	\$108,000,000	318 3897911	100	62	\$950,000	\$58,900,000
Del inmueble					85.10	48.95			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$115,750,000	\$503,261	1.0	1.0	1.00	\$503,261
2	\$46,500,000	\$581,250	0.95	0.95	0.90	\$524,578
3	\$219,000,000	\$540,741	1.0	1.0	1.00	\$540,741
4	\$49,100,000	\$491,000	1.0	1.0	1.00	\$491,000
					PROMEDIO	\$514,894.93
					DESV. STANDAR	\$22,121.55
					COEF. VARIACION	4.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	85.10	TOTAL	\$42,550,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	48.95	TOTAL	\$46,502,500.00
VALOR TOTAL		\$89,052,500.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1374940525-rozo-valle-casa-en-venta-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5cd43232-455f-46a2-abb2-00f5ef964d22.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2174882918-casas-en-venta-rozo-303-110089-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5cd43232-455f-46a2-abb2-00f5ef964d23.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1365529565-se-vende-casa-campestre-de-una-planta-405-m2-rozo-valle-colombia-JM#position=6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5cd43232-455f-46a2-abb2-00f5ef964d2

4.-en sitio

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8 # 7 - 197 CGTO DE ROZO | LA CAMPANA | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

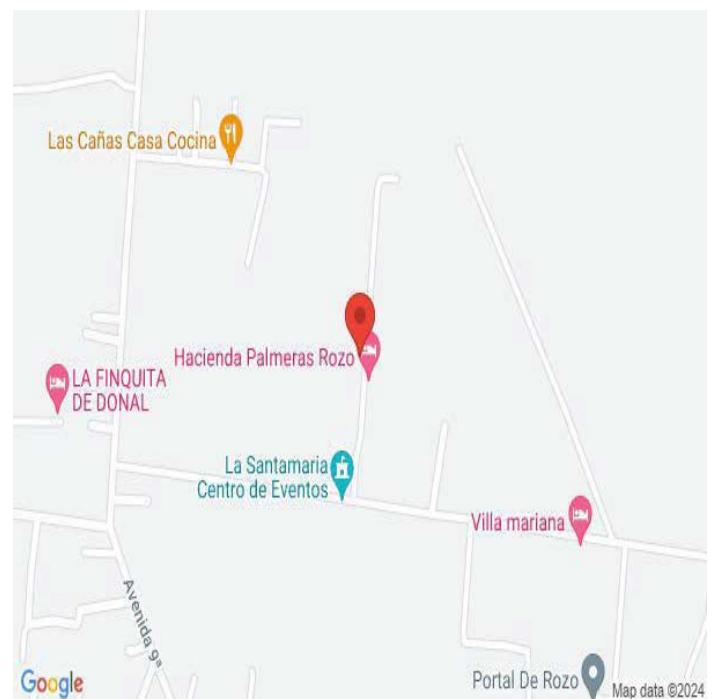
Latitud: 3.620990

Longitud: -76.384229

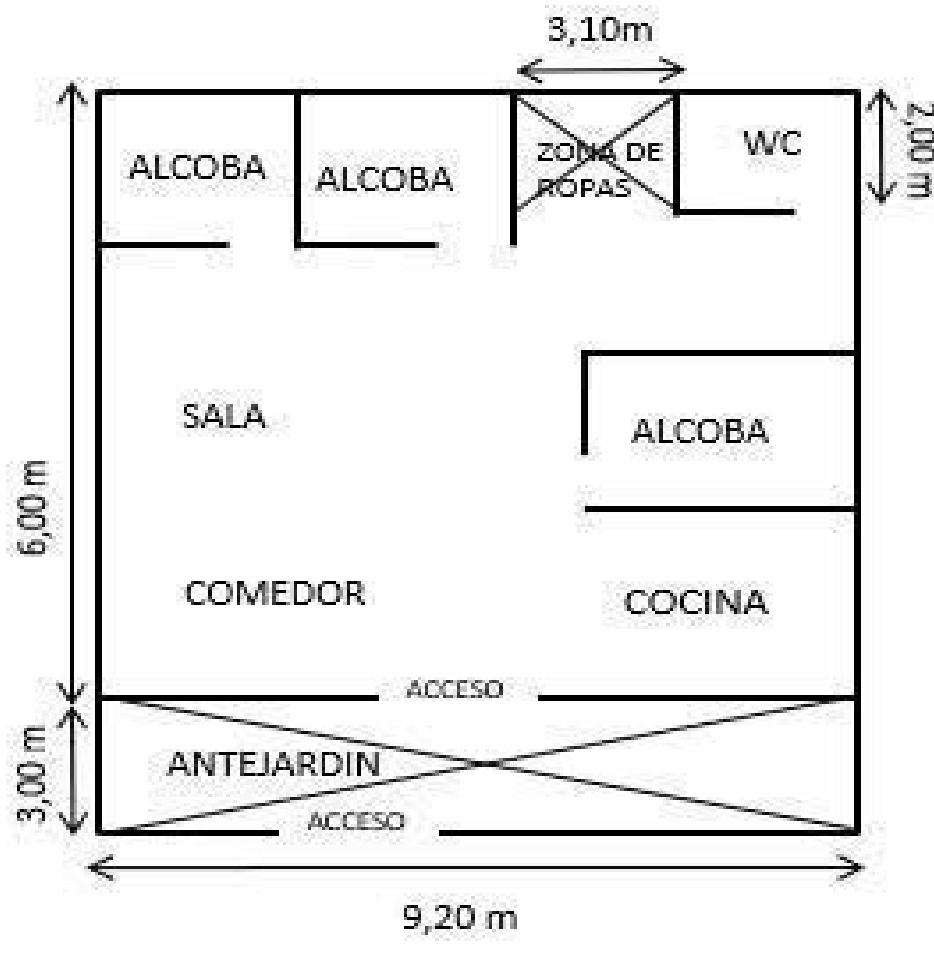
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 37' 15.5634''

Longitud: 76° 23' 3.2244''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Palmira-Valle. //RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION EN OBRA NUEVA.

Declara el compareciente que sobre el lote de terreno descrito en la cláusula anterior ha construido debidamente autorizado por la Curaduría Urbana Uno de Palmira, mediante Resolución No. 0336 del 04 de marzo del año 2021, debidamente ejecutoriada, y en una área de 60,26m² una VIVIENDA FAMILIAR RURAL de un piso construida en paredes de ladrillo y cemento, pisos en cemento, techo de plancha de ferroconcreto para una posterior segunda planta, con sus servicios públicos, distribuidos así: Antejardín, sala, comedor, cocina, 1 cuarto de herramientas, un patio de ropa con lavadero, tres (3) alcobas, un servicio sanitario completo. AREA LOTE: 60,26m². AREA LIBRE: 11,31m². 1ER PISO: 48,95m². TOTAL: 48,95m²; construcción a la cual se ha dado un avalúo de **SESENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$60,500,000,00), moneda corriente.**

SEGUNDO: Que la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca "COMFANDI", como contribución gratuita al pago del valor de Construcción en sitio Propio Rural antes descrita, calificada como de interés Social, mediante Acta No. 336 del 15 de julio de 2022, le asignó al hogar que OLGA MARINA CHARA CUERO, un Subsidio Familiar para Construcción en Sitio Propio Rural, por valor de 55,00 salarios mínimos legales mensuales, equivalentes a **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS**

Areas o Documentos

predio	identificado	con	el	código	catastral	interrelacionado	NO.
765200001000000093643000000000	código	único	00010000009364300000000000	referencia catastral No.	000100093643000	y matrícula inmobiliaria No.	378-172826
de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, alinderado especialmente así: NORTE: Del punto 45 al punto 46 en 9,25 metros, con predio que es o fue de Álvaro Vázquez; ORIENTE: Del punto 46 al punto 47 en 9,20 metros, con callejón La Campanita; SUR: Del punto 47 al punto 48 en 9,25 metros, con vía interna común; OCCIDENTE: Del							

Digital notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

Powered by CamScanner

2

punto 48 al punto 45 en 9,20 metros, cerrando así el polígono con un área total de 85,10m², de los cuales el área privada le corresponden 60,26m² y al antejardín le corresponden 24,84m². **TRADICIÓN.** Este inmueble fue adquirido en mayor extensión mediante escritura pública Nro. 1397 del 01 de agosto de 2008 de la Notaría Cuarta del Círculo de Palmira, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira Valle al folio de matrícula inmobiliaria Nro.378-106890; dividido materialmente y adjudicación liquidación de la comunidad mediante escritura pública Nro. 2356 del 22 de

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 evaluador 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-1113628542-V2



PIN de Validación: b4f80b00

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

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-1113628542-V2 M.I.: 378-172826
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



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

EDEFO-010
Versión.5
13/09/2022

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Página 1 de 1

I. INFORMACIÓN BÁSICA

Radicado de solicitud	Radicado de respuesta
PQR20240010771	TRD 2024-162.21.10.366
Fecha de elaboración	Nombre del Solicitante
18/04/2024	Olga Marina Chara Cuero
Dirección de notificación	Comuna
Carrera 8A N° 7-197	8
Corregimiento	Barrio / Vereda
Rozo	CLJ La Campanita
Número Predial	Matrícula Inmobiliaria
76520000100000093643000000000	378-172826

II. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

N O M E N C L A T U R A	<p>De acuerdo con la base de datos de la actual nomenclatura del Municipio de Palmira, el análisis de la documentación aportada y la visita técnica de campo desarrollada el día 18/04/2024, la Subsecretaría de Planeación Territorial certifica que el predio identificado con Matrícula inmobiliaria N° 378-172826 y Número Predial Nacional 76520000100000093643000000000, cuenta con la siguiente nomenclatura domiciliaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carrera 8 N° 7-197
<p>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.</p>	

Aprobó	Recibió	Estampilla
 MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN Subsecretaria de Planeación Territorial Proyectó: Ingrid Toro Villaci –Técnico Operativo <i>ITV</i> Revisó: Margarita Rosa Domínguez Von Rosen - Subsecretaria de Planeación Territorial <i>MR</i>	Nombre: C.C. Fecha:	 <p>Rebo No: 990100000008469273 C.C: 86757534 OLGA MARINA CHARA CUERO ALCALDIA MUNICIPAL DE PALMIRA LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS DE VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 15600 9451242401 01/04/2024 03:26:35 p.m. 1 DE 1</p>



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

Certificado generado con el Pin No: 240510979594285278

Nro Matrícula: 378-172826

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-52437

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 04:35:19 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

A: CHARA CUERO ISMAEL	CC# 16985187	X
A: CHARA CUERO JOSE ANTONIO	CC# 16985210	X
A: CHARA CUERO MARIA ELENA	CC# 31540427	X
A: CHARA CUERO OLGA MARINA	CC# 66757534	X
A: CHARA MONCADA GUSTAVO	CC# 6398875	X
A: CHARA MONCADA RUBIELA	CC# 31540151	X
A: CUERO EFIGENIA	CC# 29891588	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-08-2011 Radicación: 2011-378-6-11080

Doc: ESCRITURA 2356 DEL 22-06-2011 NOTARIA 3 DE CALI

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CHARA BEJARANO DIANA MARIA	CC# 1113661766
DE: CHARA CUERO CARLOS ALBERTO	CC# 16985695
DE: CHARA CUERO DARIO	CC# 16985447
DE: CHARA CUERO HECTOR FABIO	CC# 16267393
DE: CHARA CUERO ISMAEL	CC# 16985187
DE: CHARA CUERO JOSE ANTONIO	CC# 16985210
DE: CHARA CUERO MARIA ELENA	CC# 31540427
DE: CHARA MONCADA GUSTAVO	CC# 6398875
DE: CHARA MONCADA RUBIELA	CC# 31540151
DE: CUERO EFIGENIA	CC# 29891588
A: CHARA CUERO OLGA MARINA	CC# 66757534

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-378-6-659

Doc: ESCRITURA 4373 DEL 28-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA
VALOR ACTO: \$60,500,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CON SUBSIDIO OTOTRGADO POR LA CAJA DE

COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFANDI" RESOLUCION #0336 DEL 04 DE MARZO DEL 2021 (B.F#111-01-1001699672 DEL
03/01/2023 VALOR:\$954.900,00 PAL900321)

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

A: CHARA CUERO OLGA MARINA CC# 66757534 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-378-6-659

Doc: ESCRITURA 4373 DEL 28-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$000

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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240510979594285278

Nro Matrícula: 378-172826

Página 4 TURNO: 2024-378-1-52437

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 04:35:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-52437 FECHA: 10-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA C.R.P.


JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL

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