



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113628542-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HEIME APARICIO LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	1113628542
DIRECCIÓN	KR 8 # 7 - 197 CGTO DE ROZO
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	LA CAMPANA
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/04/2024
FECHA INFORME	26/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OLGA MARINA CHARA CUERO				
NUM.	2356 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	22/06/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO		Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	765200001000000093643000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

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 el 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 el avalúo. Nota 3: el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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 ASEGURABLE \$ 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Amenaza Riesgo Inundación	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

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

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

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,052,500</b>

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):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

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

**Entorno:** El sector 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 ropas: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa 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 TAMANO	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-abb2-00f5ef964d2d](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-abb2-00f5ef964d2d)

2.-[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-abb2-00f5ef964d2d](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-abb2-00f5ef964d2d)

3.-[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-abb2-00f5ef964d2d](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-abb2-00f5ef964d2d)

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

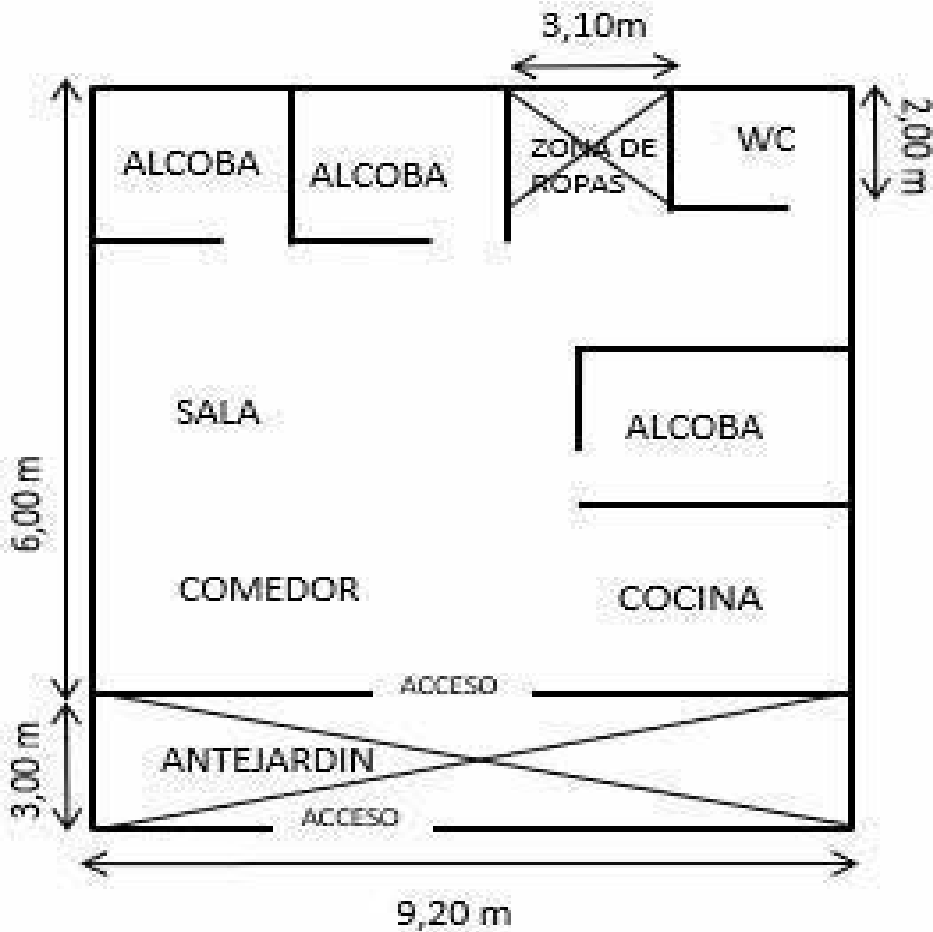
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 37´ 15.5634´´

Longitud:76° 23´ 3.2244´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



1ER PISO - 48,95 M2



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



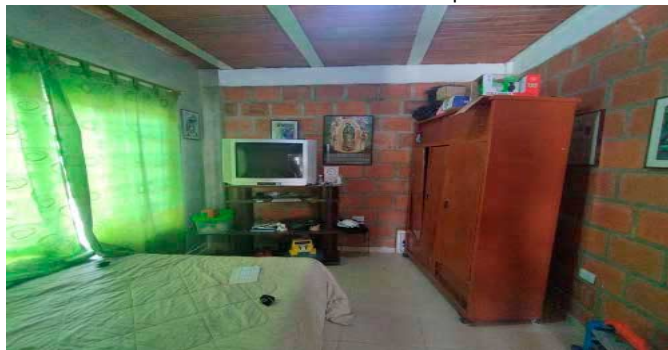
Cocina



Zona de Ropas

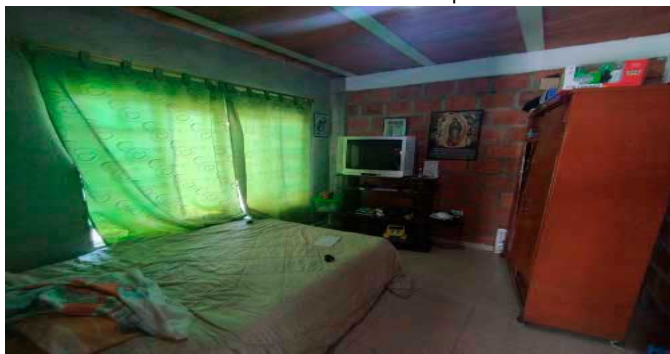


Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



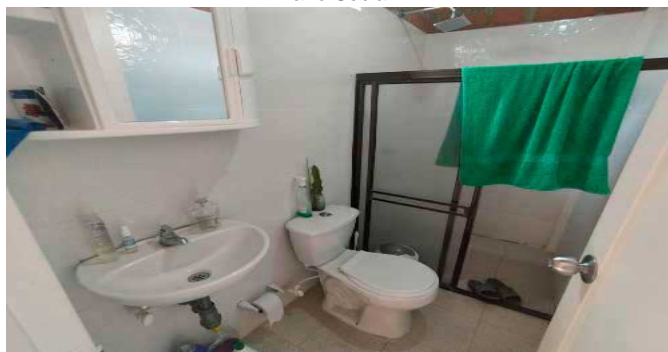
Habitación 2



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 60,26m<sup>2</sup> 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 ropas con lavadero, tres (3) alcobas, un servicio sanitario completo. AREA LOTE: 60,26m<sup>2</sup>. AREA LIBRE: 11,31m<sup>2</sup>. 1ER PISO: 48,95m<sup>2</sup>. TOTAL: 48,95m<sup>2</sup>; 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 0001000000093643000000000, 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 punto 48 al punto 45 en 9,20 metros, cerrando así el polígono con un área total de 85,10m<sup>2</sup>, de los cuales el área privada le corresponden 60,26m<sup>2</sup> y al antejardín le corresponden 24,84m<sup>2</sup>. **TRADICION.** Este inmueble fue adquirido en mayor extensión mediante escritura pública Nro. 1397 del 01 de agosto de 2008 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira Valle al folio de matrícula inmobiliaria No. 378-106890; dividido materialmente y adjudicación liquidación de la comunidad mediante escritura pública Nro. 2356 del 22 de

Powered by  CamScanner

punto 48 al punto 45 en 9,20 metros, cerrando así el polígono con un área total de 85,10m<sup>2</sup>, de los cuales el área privada le corresponden 60,26m<sup>2</sup> y al antejardín le corresponden 24,84m<sup>2</sup>. **TRADICION.** Este inmueble fue adquirido en mayor extensión mediante escritura pública Nro. 1397 del 01 de agosto de 2008 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira Valle al folio de matrícula inmobiliaria No. 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 --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1113628542-V2





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 avaluador AVAL-1151947725.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Ene 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**09 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4f80b00



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



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4f80b00



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



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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725**

**El(la) señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**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





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

<b>Radicado de solicitud</b>	<b>Radicado de respuesta</b>
PQR20240010771	TRD 2024-162.21.10.366
<b>Fecha de elaboración</b>	<b>Nombre del Solicitante</b>
18/04/2024	Olga Marina Chara Cuero
<b>Dirección de notificación</b>	<b>Comuna</b>
Carrera 8A N° 7-197	8
<b>Corregimiento</b>	<b>Barrio / Vereda</b>
Rozo	CLJ La Campanita
<b>Número Predial</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>
765200001000000093643000000000	378-172826

#### II. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

<b>NOMENCLATURA</b>	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 Subsecretaria de Planeación Territorial certifica que el predio identificado con Matrícula inmobiliaria N° 378-172826 y Número Predial Nacional 765200001000000093643000000000, cuenta con la siguiente nomenclatura domiciliaria: <ul style="list-style-type: none"><li>• Carrera 8 N° 7-197</li></ul>
---------------------	--

**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.

<b>Aprobó</b>	<b>Recibió</b>	<b>Estampilla</b>
 <b>MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN</b> Subsecretaria de Planeación Territorial  Proyectó: Ingrid Toro Villaci –Técnico Operativo Revisó: Margarita Rosa Domínguez Von Rosen - Subsecretaria de Planeación Territorial	Nombre:  C.C.  Fecha:	 Rebo No: 980100000008469273 C.C: 86757534 OLGA MARINA CHARA CUERO ALCALDÍA 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



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 1 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

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

FECHA APERTURA: 04-08-2011 RADICACIÓN: 2011-11080 CON: ESCRITURA DE: 02-08-2011

CODIGO CATASTRAL: 765200001000000093643000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CDB0001OXUC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2356 DE FECHA 22-06-2011 EN NOTARIA 3 DE CALI LOTE # 12 CON AREA TOTAL DE 85.10 M2 DE LOS CUALES EL ÁREA PRIVADA ES DE 60.26 MTS.2 Y EL ANTEJARDÍN LE CORRESPONDE UN ÁREA DE 24.84M2- (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). - SEGUN ESC.4373 DE 28-12-2022 NOT.1 PALMIRA SE DECLARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA FAMILIAR RURAL DE UN PISO TECHO DE PLANCHA DE FERROCONCRETO PARA UNA POSTERIOR SEGUNDA PLANTA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 2600

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- ESC. 1397 DEL 01-08-2008 NOTARIA 4A.DE PALMIRA, REGISTRADA EL 05-08-2008 SUCEION DE CHARA MARCO ANTONIO, A CHARA MONCADA GUSTAVO, CHARA CUERO HECTOR FABIO,,ISMAEL,JOSE ANTONIO, DARIO, CARLOS ALBERTO, CUERO EFIGENIA, CHARA CUERO RUBIELA,MARIA ELENA OLGA MARINA. CHARA BEJARANO DIANA MARIA.02.-ESC. 1177 DEL 24-06-1963 DE LA NOTARIA 1A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 26-06-1963 COMPRA VENTA DE COLLAZOS CORTES JOSE ARMANDO, A CHARA ESCOBAR MARCO ANTONIO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CR ROZO LT 12 SITIO LA CAMPANA

2) KR 8 # 7 - 197 CGTO DE ROZO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 106890

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-08-2011 Radicación: 2011-378-6-11080

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: CHARA BEJARANO DIANA MARIA

CC# 1113661766 X

A: CHARA CUERO CARLOS ALBERTO

CC# 16985695 X

A: CHARA CUERO DARIO

CC# 16985447 X

A: CHARA CUERO HECTOR FABIO

CC# 16267393 X



**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

VALOR ACTO: \$

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 X

**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: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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







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 4 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

=====

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: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF

JACKELINE BURGOS PALOMINO  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública