



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087797542

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ANTONIO CASTILLO REQUEJO
NIT / C.C CLIENTE	1087797542
DIRECCIÓN	CL 4 E # 26 - 75 CASA C 5 MZ C CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA ITALIA
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/08/2024
FECHA INFORME	12/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA				
NUM.	2816 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	10/09/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	765200101000012430005000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	NA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-193098	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble es una casa de dos pisos ubicada en el barrio Cerezos de la Italia, Normas Urbanas Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T. de Palmira, febrero 2014. Área de Actividad: Planes Parciales Aprobados. (Sector 6), Altura máxima permitida: Según plan parcial. El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. La casa cuenta con: sala, comedor, cocina, patio, baño social, oficios, en segundo piso: 3 alcobas, una con baño y baño social. Nota 2: Se liquida el avalúo con el área de lote obtenida de los documentos suministrados 60,030 m² y según medidas tomas en sitio, el área construida de la casa es de 90 m² con los que se liquida el avalúo. NOTA 1: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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.	

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 129,024,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,024,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5,6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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	N/A
Uso Prohibido Según Norma	N/A

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

Área Lote	60,030	Frente	4,50
Forma	irregular	Fondo	13,34
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. de Palmira Febrero 2014.
Antejardín	NA
Uso principal	residencial
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	1
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.030
AREA CONSTRUIDA	M2	90

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 52.883.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.030
AREA PISO 1	M2	45
AREA PISO 2	M2	45

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.030
AREA PISO 1	M2	45
AREA PISO 2	M2	45

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	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 4 E # 26 - 75 CASA C 5 MZ C CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

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	60.030	M2	\$800,000.00	37.22%	\$48,024,000.00
Area Construida	casa	90	M2	\$900,000.00	62.78%	\$81,000,000.00
TOTALES					100%	\$129,024,000

Valor en letras

Ciento veintinueve millones veinticuatro mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$129,024,000**

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

General: El inmueble es una casa de dos pisos ubicada en el barrio Cerezos de la Italia, Normas Urbanas Acuerdo No. 028, Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T. de Palmira, febrero 2014. Área de Actividad: Planes Parciales Aprobados. (Sector 6), Altura máxima permitida: Según plan parcial. El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. La casa cuenta con: sala, comedor, cocina, patio, baño social, oficinas, en segundo piso: 3 alcobas, una con baño y baño social. Nota 2: Se liquida el avalúo con el área de lote obtenida de los documentos suministrados 60,030 m² y según medidas tomas en sitio, el área construida de la casa es de 90 m² con los que se liquida el avalúo. NOTA 1: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5,6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de uno, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado, baño con cerámica en pisos y paredes.

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 LA ITALIA PALMIRA	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3206095692	60	88	\$910,000	\$80,080,000
2	CASA LA ITALIA PALMIRA	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3217211630	60	100	\$1,040,000	\$104,000,000
3	CASA LA ITALIA PALMIRA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3208899916	74.62	120	\$920,000	\$110,400,000
4	CASA LA ITALIA PALMIRA	\$167,000,000	0.95	\$158,650,000	602-4850000	54	110	\$1,050,000	\$115,500,000
Del inmueble						60.030	90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,170,000	\$802,833	1.0	1.0	1.00	\$802,833
2	\$48,000,000	\$800,000	1.0	1.0	1.00	\$800,000
3	\$60,600,000	\$812,115	1.0	1.0	1.00	\$812,115
4	\$43,150,000	\$799,074	1.0	1.0	1.00	\$799,074
					PROMEDIO	\$803,505.53
					DESV. STANDAR	\$5,958.09
					COEF. VARIACION	0.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	60.030	TOTAL	\$48,024,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	90	TOTAL	\$81,000,000.00
VALOR TOTAL	\$129,024,000.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-palmira/7734147		2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10934408	
		3.- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-palmira-na-4-habitaciones-1-banos-1-garaies-2361-M5025682	
		4.- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-palmira-2-habitaciones-2-banos/MC5101820	



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

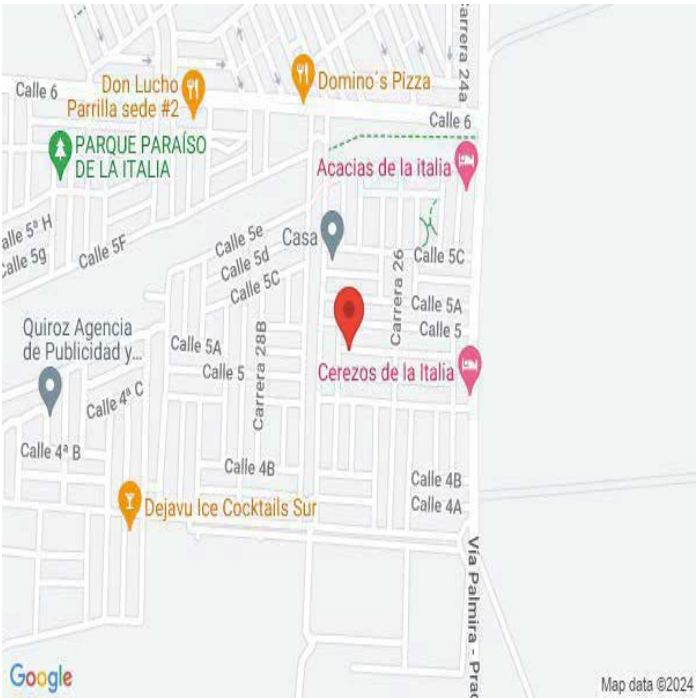
CL 4 E # 26 - 75 CASA C 5 MZ C CEREZOS DE LA ITALIA
ETAPA II | LA ITALIA | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

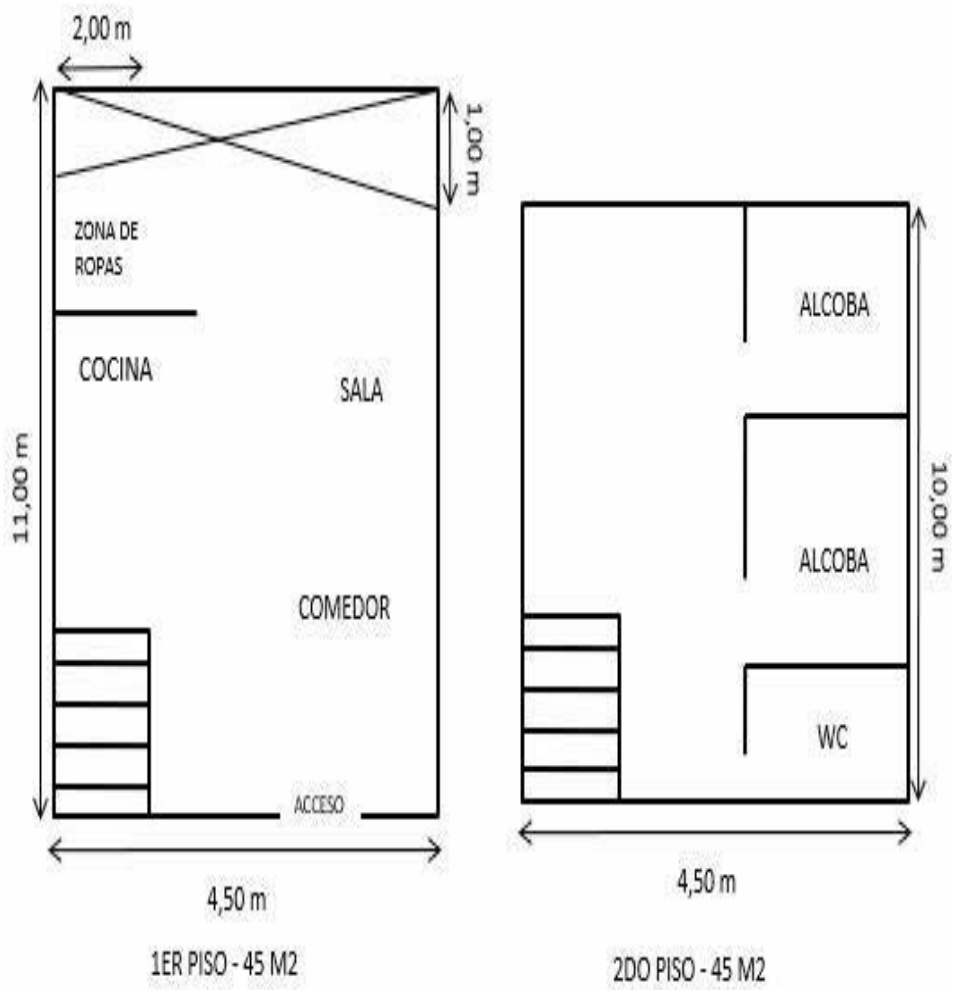
Latitud: 3.502463
Longitud:-76.298459

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 30´ 8.8668´´
Longitud:76° 17´ 54.4518´´



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 Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



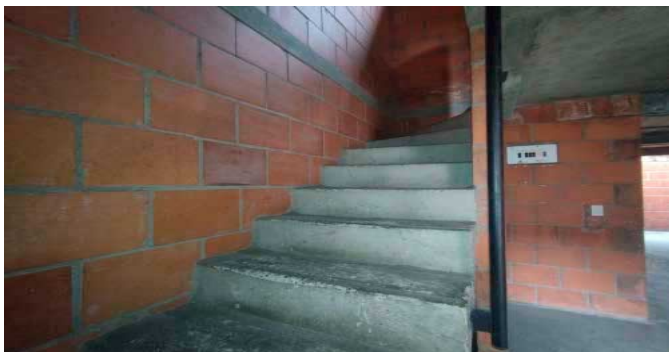
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 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-1087797542



PIN de Validación: b4120adc



<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: b4120adc



<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: b4120adc



<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

b4120adc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los Dos (02) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240719737197614953

Nro Matrícula: 378-193098

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-75848

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:09:30 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: CGTO BOLO LA ITALIA

FECHA APERTURA: 05-05-2015 RADICACIÓN: 2015-5680 CON: ESCRITURA DE: 30-04-2015

CODIGO CATASTRAL: 765200101000012430005000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CDB0007CHHD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE C5 MANZANA C CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA 2 CON AREA DE 60.030 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5291 DE FECHA 30-12-2014 EN NOTARIA TERCERA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) JUNTO CON LA CASA PARA HABITACION DE INTERES SOCIAL SOBRE EL LOTE CONSTRUIDA. ESCRITURA #. 2816 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2015 AUTORIZADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 04-07-2014 ESCRITURA 2389 DEL 01-07-2014 NOTARIA TERCERA DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ORIENTE S.A. A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II FIDUBOGOTA. REGISTRADA EN LA MATRICULA 187619.-----02.- 24-09-1996 ESCRITURA 2779 DEL 20-08-1996 NOTARIA 51 DE SANTAFE DE BOGOTA CESION DE CONTRATO DE: ORIENTE S.A. ANTES AGROPECUARIA EL ORIENTE, A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 187619.-----03.- ESC. 2389 DEL 01 DE JULIO DE 2014 NOTARIA 3A. DE CALI, REGISTRADA EL 04-07-2014 DIVISION A ORIENTE S.A.-----04.- ESC # 1000 DEL 27-05-1988 DE LA NOT 3A DE PALMIRA REGISTRADA EL 24-06-1988 APORTE DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA, HOY AGROPECUARIA VILLEGAS SECESORES S.A.A: AGROPEUCARIA HDA EL ORIENTE S.A ANOTADA EN LA MI 378-111030 05.- ESCRITURA NO.1000 DEL 27-05-88 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-06-88. APORTE. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA. HOY AGROPECUARIA HELIODORO VILLEGAS SUCESORES S.A. A: AGROPECUARIA HACIENDA EL ORIENTE S.A.-----06.- ESCRITURA NO.156 DEL 31-01-79 DE LA NOTARIA 2A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14-03-79. ACLARACION TITULOS ADQUISITIVOS Y LINDEROS ESTE Y OTROS. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LIMITADA. A: INGENIO PROVIDENCIA S.A. S.A.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE C5 MANZANA C CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA 2
- 2) CL 4 E # 26 - 75 CASA C 5 MZ C CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 187619

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-12-2014 Radicación: 2014-378-6-18526

Doc: ESCRITURA 5136 DEL 19-12-2014 NOTARIA TERCERA DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 240719737197614953

Nro Matrícula: 378-193098

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-75848

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:09:30 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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT:8001423837 EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMI DEL FIDEICOMISO CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II FIDUBOGOTA
NIT:8300558977 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT:860.034.313-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-2015 Radicación: 2015-378-6-5680

Doc: ESCRITURA 5291 DEL 30-12-2014 NOTARIA TERCERA DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II FIDUBOGOTA.-
NIT.830.055.897-7 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE PREDIO. B.F. EXENTA
SEGUN RESOL. #.32509 DE NOV. 12 DE 2015 PROFERIDA POR GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CEREZOS DE LA ITALIA ETAPA II
FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$42,916,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIPA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL OTORGADO
POR FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CEREZOS DE LA ITALIA
ETAPA II FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

A: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY
3 DE 1991"

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: 240719737197614953

Nro Matrícula: 378-193098

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-75848

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 09:09:30 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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO -FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-

A: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO -FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-

A: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

A: GUERRERO DE ALARCON OLGA MARIA

CC# 27760462

A: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-378-6-20766

Doc: ESCRITURA 2816 DEL 10-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-07-2024 Radicación: 2024-378-6-11523

Doc: CERTIFICADO 3653 DEL 25-06-2024 NOTARIA 51 DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$21,439,700

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2816 DEL 10/9/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA - B.F#001-06-1001916085 - 26/06/2024 - CAL1080722

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A

NIT# 8600073354

A: QUINTANA GUERRERO MARIA FERNANDA

CC# 29685976 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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