



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094888214

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEFERSON ADRIAN URIBE GIRALDO	FECHA VISITA	16/08/2024		
NIT / C.C CLIENTE	1094888214	FECHA INFORME	21/08/2024		
DIRECCIÓN	CALLE 3 24-81 AP 23-501 TURIN ET 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda		
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años		
BARRIO	Conjunto residencial Turin Etapa 3	REMODELADO			
CIUDAD	Palmira	OCCUPANTE			
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE			
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL			
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN				
IDENTIFICACIÓN	1113643492				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YEFERSON ADRIAN URIBE GIRALDO			
NUM. ESCRITURA	914 EscrituraPH	#NOTARIA	Tercera	FECHA 28/06/2024
CIUDAD ESCRITURA	Palmira		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	765200001000000055229000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial Turin Etapa 3			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2 3234.15
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,148			

M. INMOB.	N°
378-263055	Apartamento 23-501

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Conjunto residencial Etapa 3
Al inmueble se llega así: Por la carrera 24 y se cruza por la calle 3
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 117,725,890

VALOR ASEGURABLE \$ COP 117,725,890

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 7, del certificado de tradición suministrado.

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

NOMBRES Y FIRMAS



 NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN
 Perito Actuante
 C.C: 1113643492
 RAA: AVAL-1113643492


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	180
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura No.534 3/04/2023 not 3 palmaria.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT DECRETO N° 192 DE 29 DE JULIO DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		60.20				
AREA PRIVADA	M2		46.38				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
ÁREA CONTRUIDA	M2		51.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2		46.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 3 24-81 AP 23-501 TURIN ET 3 | Conjunto residencial Turin Etapa 3 | Palmira | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 534, fecha: 03/04/2023, Notaría: Tercera y ciudad: Palmira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	100-200

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

	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

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
Nº de pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

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, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.loscrecales.com Email: avulves@loscrecales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		46.38	M2	\$2,538,290.00	100.00%	\$117,725,890.20
TOTALES					100%	\$117,725,890
Valor en letras	Ciento diecisiete millones setecientos veinticinco mil ochocientos noventa Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$117,725,890**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

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 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Entorno: El conjunto se encuentra al sur de la ciudad, cuenta con una zona verde al norte, cercanía a la universidad nacional de Colombia. Cercanía a cultivos de caña de azúcar.

Propiedad horizontal: Escritura: 534, Fecha escritura: 03/04/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Palmira, Administración: 150000, Total unidades: 180, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento se encuentra en obra gris

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	El apartamento se compone de sala comedor, tres habitaciones, cocina semi integral, un baño, piso en cerámica, zona de lavado		\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$0		\$0	\$2,952,173.91	310 3727777
2	Conjunto residencial Turin ubicado en La nueva Italia de la ciudad de Palmira. El apto se compone de 2 habitaciones, 1 baño, cocina semi integral, zona de lavado, este acogedor espacio de 46 metros	2	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,846,739.13	310 3727777
3	Con una área privada de 50 M2, este inmueble cuenta con 3 amplias alcobas y 2 baños, brindando un espacio cómodo para cada miembro de la familia. Además, sus características internas lo hacen aú		\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$3,104,000.00	3168449696
4	Se vende apartamento con área construida de 50.20 m2 en el conjunto cerrado turin palmira para estrenar y remodelar a tu gusto. El apartamento se encuentra ubicado en el 4 piso. Sin ascensor, con es		\$125,000,000	0.97	\$121,250,000		\$0		\$0	\$2,635,869.57	3209763039
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	50	46	0.85	1.0	0.98	1.0	1.0	0.83	\$2,459,160.87
2	1	46	46	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,419,728.26
3	1	50	50	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,638,400.00
4	1	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,635,869.57
1 años										
									PROMEDIO	\$2,538,289.68
									DESV. STANDAR	\$115,270.83
									COEF. VARIACION	4.54%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,653,560.50	TOTAL	\$123,072,136.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,423,018.85	TOTAL	\$112,379,614.22
VALOR TOTAL		\$117,725,890.20		

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-palmira-las-flores-3-habitaciones-1-banos/2361-M5101997>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-palmira-ub-tulipanes-de-la-italia-ii-2-habitaciones-1-banos/2361-M5020044>

3.-<https://casapropia-inmobiliaria.com/apartamento-venta-la-nueva-italia-conjunto-turin-palmira/7752100>

4.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/486175437107583/?rdr>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 3 24-81 AP 23-501 TURIN ET 3 | Conjunto residencial
Turin Etapa 3 | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4975

Longitud: -76.2977

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29' 51''

Longitud: 76° 17' 51.72''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANTA APTO TIPO- OBRA GRIS



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Hab. 1 o Habitación Principal



Cocina



Baño Social 1



Baño Privado Hab 1



16/08/2024 8:00:43
3,4976N 76,2977W
3-47 Carrera 27A
Palmira
Valle del Cauca

Zonas Verdes



FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1094888214



PIN de Validación: ba370b12

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) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113643492, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113643492.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN 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
01 Ago 2022

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
01 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba370b12

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

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
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

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
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba370b12



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 17 Edif. 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 673 948

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ba370b12

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 33F # 8 17

Teléfono: 3176496428

Correo Electrónico: njvaldesh@unal.edu.co

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

Ingeniera Agrícola - Universidad Nacional de Colombia

Magíster en Ingeniería - Ingeniería Ambiental - Universidad Nacional de Colombia.

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) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113643492

El(la) señor(a) NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN 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: ba370b12



PIN DE VALIDACIÓN

ba370b12

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1094888214 M.I.: 378-263055

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-378-3-1234

Nro Matrícula: 378-263055

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:02:51 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 378 PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: CGTO BOLO LA ITALIA
FECHA APERTURA: 15/06/2023 RADICACION: 2023-378-6-7957 CON: ESCRITURA DE 03/04/2023

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

APARTAMENTO 23-501 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.148% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 534, 2023/04/03, NOTARIA TERCERA PALMIRA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 46 METROS CUADRADOS 38 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: 0.148%

COMPLEMENTACIÓN:

01. -ESCRITURA 3039 DEL 29/12/2022 NOTARIA TERCERA 3 DE PALMIRA REGISTRADA EL 6/2/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA NUEVA ITALIA NIT.8300538122 , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO TURIN ETAPA 4 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-250109 .

02. -ESCRITURA 4652 DEL 30/12/2021 NOTARIA TERCERA 3 DE CALI REGISTRADA EL 16/3/2022 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ORIENTE S.A A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUEVA ITALIA NIT. 830.053.812-2 Y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORIA REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-239947 .-- 03.- ESC # 4412 DEL 29-12-1997 NOT 3A DE PALMIRA REGISTRADA EL 14-05-1998. ENGLOBE 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 : AGROPECUARIA 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.----- 07.- ESCRITURA NO.2597 DEL 21-12-66 DE LA NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30-12-66. APORTE.

DE: VILLEGAS TASCON FRANCISCO. VILLEGAS TASCON ENRIQUE. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS DE PRADO FLORENCIA. VILLEGAS TASCON MARIA PATRICIA. VILLEGAS TASCON DE BARNEY IRMA CECILIA. A: HELIDORO VILLEGAS SUCESORES LTDA.

----- 08.- ESCRITURA NO.377 DEL 01-03-66 DE LA NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 05-03-66. COMPRAVENTA.

DE: LUIS EDUARDO TELLO LTDA. A: VILLEGAS TASCON FRANCISCO. ----- 09.- SENTENCIA NO.148 DEL 19-11-63 DEL

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, REGISTRADA EL 15-01-64. ADJUDICACION SUCESION. DE: VILLEGAS D.

HELIODORO. A: VILLEGAS TASCON FRANCISCO. VILLEGAS TASCON FLORENCIA. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS TASCON RODRIGO. VILLEGAS TASCON PATRICIA. VILLEGAS TASCON IRMA CECILIA. VILLEGAS TASCON ENRIQUE. ---

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) AP UBICADO ENTRE LAS CALLES 3 Y 4 Y LAS CARRERAS 24 Y 28 APARTAMENTO 23-501

2) CL 3 #24-81 APTO.23-501 -TURIN ETAPA 3

Ok
Contado
9/8

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 378-263055

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:02:51 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 última página

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
378-250108

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 22/02/2023 Radicación 2023-378-6-3588

DOC: ESCRITURA 3038 DEL: 29/12/2022 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN

ETAPA 3 NIT.830.053.812-2 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A NIT# 8600073354

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 22/02/2023 Radicación 2023-378-6-3589

DOC: ESCRITURA 0164 DEL: 01/02/2023 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A LA ESCRITURA #3.038 DEL 29/12/2022 NOT. TERCERA DE PAL. EN EL SENTIDO DE ACLARA EL PARÁGRAFO PRIMERO, CON RELACIÓN AL VALOR DEL CREDITO, PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. (B.F.0011-02-1001724300 DEL 18/02/2023 POR \$169.300.00) PAL924893

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 3

NIT.830.053.812-2 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A NIT# 8600073354

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 02/05/2023 Radicación 2023-378-6-7957

DOC: ESCRITURA 534 DEL: 03/04/2023 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 3

NIT.830.053.812-2 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 17/07/2024 Radicación 2024-378-6-12432

DOC: ESCRITURA 914 DEL: 28/06/2024 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 4.561.736

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE E.P. 3038 DEL 29/12/2022 ACLARADA MEDIANTE E.P. 0164 DEL 01/02/2023 OTORGADAS EN LA N. 3 DE PALMIRA. EXCLUSIVAMENTE SOBRE ESTE PREDIO. BF. 520-07-1001923253 DEL 16/07/2024 \$1.773.900 PAL1087280

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A NIT# 8600073354

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 3

NIT.830.053.812-2 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 17/07/2024 Radicación 2024-378-6-12432

DOC: ESCRITURA 914 DEL: 28/06/2024 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 3

NIT.830.053.812-2 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 17/07/2024 Radicación 2024-378-6-12432

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 378-263055

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:02:51 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 última página

DOC: ESCRITURA 914 DEL: 28/06/2024 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 117.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA
DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. SE OBLIGA AL COMPRADOR A NO ENAJERNAR EN EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR
DEL PRESENTE MODALIDAD VIP
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 3
NIT.830.053.812-2
A: URIBE GIRALDO YEFERSON ADRIAN CC# 1094888214 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 17/07/2024 Radicación 2024-378-6-12432

DOC: ESCRITURA 914 DEL: 28/06/2024 NOTARIA TERCERA 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: URIBE GIRALDO YEFERSON ADRIAN CC# 1094888214 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-378-3-1234 Fecha: 30/07/2024 Usuario: 88146

LO INCLUIDO DIRECCION DEL INMUEBLE VALE. ART.59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 94284 impreso por: 88146

TURNO: 2024-378-3-1234 FECHA:29/07/2024

NIS: yEJsq7ny/uIBSpL98qZXoMhCbKu58v7il4b24v9+mlw=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: PALMIRA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JACKELINE BURGOS PALOMINO

