



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJAA-1016024905

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO RAFAEL MARTINEZ BONILLA	FECHA VISITA	02/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1016024905	FECHA INFORME	05/09/2024
DIRECCIÓN	CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Villa del prado	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR		
IDENTIFICACIÓN	1151947725		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ NORALBA			
NUM. ESCRITURA	5954 Escritura De Propiedad	NOTARIA	4	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100059900390005901050080			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD				3049.81

M. INMOB.	N°
370-804313	APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	57

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata del apto 503 torre A del conjunto residencial parque de los abedules ubicado en el barrio villa del prado en cali. El inmueble cuenta con sala comedor, cocina. Zona de ropas. Baño social. 3 alcobas, una con baño privado y garaje propio. El conjunto cuenta con piscina, salón social. Ascensor.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 186,239,321

VALOR ASEGURABLE \$ COP 186,239,321

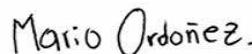
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS




MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725

RAA: AVAL-1151947725

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	100
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3524 del 22-08-2008 NOTARIA CALI

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: CUERDO 0373 DE 2014 POT CALI.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		59.02	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		\$ 69.142.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		59.02	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		59.02

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA | Villa del prado | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3524, fecha: 22/08/2008, Notaría: 3 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demandas / interés	Media	
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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:

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA..

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo 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	2012

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación. 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.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA	59.02	M2	\$3,155,529.00	100.00%	\$186,239,321.58
TOTALES					100%	\$186,239,321

Valor en letras

Ciento ochenta y seis millones doscientos treinta y nueve mil trescientos veintiuno
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

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

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: Se trata del apto 503 torre A del conjunto residencial parque de los abedules ubicado en el barrio villa del prado en cali. El inmueble cuenta con sala comedor, cocina. Zona de ropas. Baño social. 3 alcobas, una con baño privado y garaje propio. El conjunto cuenta con piscina, salón social. Ascensor.

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

Garaige: El apartamento cuenta con un garaige de uso exclusivo # 57.

Entorno: El sector cuenta con buenas vías de acceso como la calle 70 y la carrera 5. Cerca al centro comercial único y el centro educativo Sena.

Propiedad horizontal: Escritura: 3524, Fecha escritura: 22/08/2008, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 180000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona repas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado. Cocina, pisos y baños con encapuchados en cerámica, paredes con estuco y pintura privado. 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

-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

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento mismo sector	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$		\$	\$3,166,666.67	3103773381
2	Apartamento mismo sector	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$		\$	\$3,439,655.17	3107288753
3	MISMO CJ	5	\$184,000,000	0.97	\$178,480,000	1	\$		\$	\$3,024,059.64	3186155207
Del inmueble		5		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14		60	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$3,071,666.67
2	15		58	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$3,370,862.07
3	12		59.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,024,059.64
	12 años									
								PROMEDIO	\$3,155,529.46	
								DESV. STANDAR	\$187,996.56	
								COEF. VARIACION	5.96%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,343,526.02	TOTAL	\$197,334,905.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,967,532.90	TOTAL	\$175,143,791.69
VALOR TOTAL	\$186,239,321.58			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191257875>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10663015>

3-<https://inmueble.unisa.com.co/apartamento-venta-santa-barbara-cali/7287305>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA | Villa del prado | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

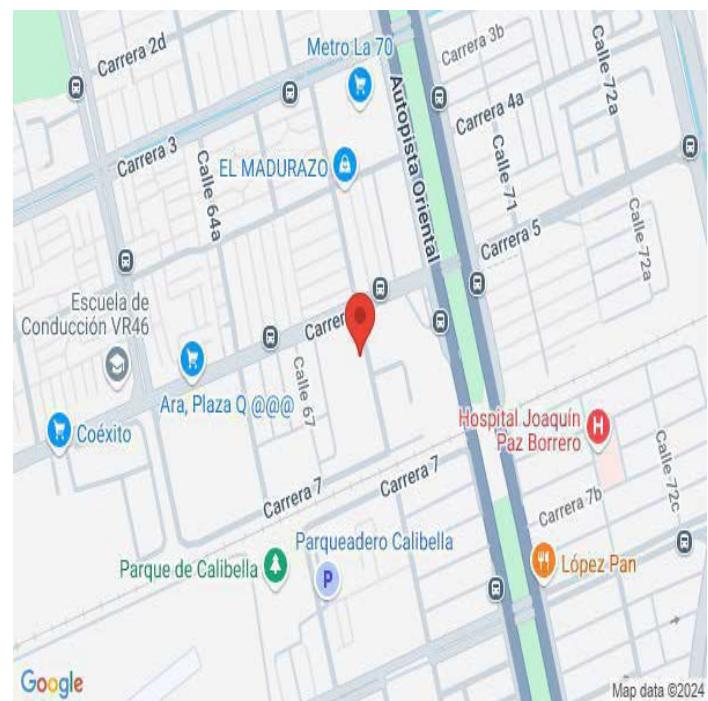
Latitud: 3.466318

Longitud: -76.486699

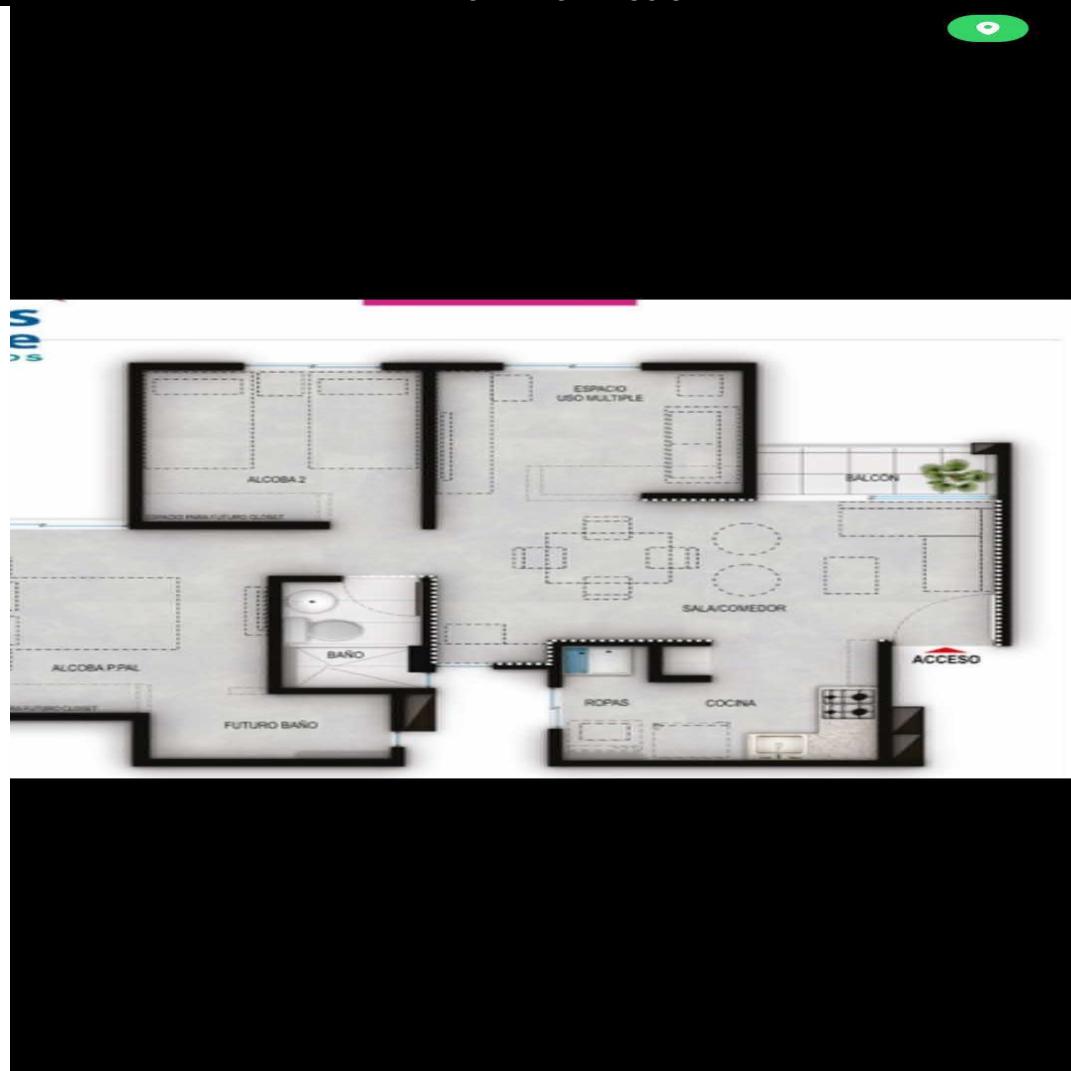
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 27' 58.7442``

Longitud: 76° 29' 12.1164``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Closet 1



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJAA-1016024905



PIN de Validación: b4120adc

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4120adc

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4120adc

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

VALUO: LRCAJAA-1016024905 M.I.: 370-804313
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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Página 1 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 11-11-2008 RADICACIÓN: 2008-78392 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2008

CODIGO CATASTRAL: 760010100059900390005901050080 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3524 de fecha 22-08-2008 en NOTARIA 3 de CALI APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA con area de 59.02 M² (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI, ADQUIRIO ASI:- 15-07-2008
ESCRITURA 2511 DEL 26-06-2008 NOTARIA 3 DE CALI ACLARACION DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA LTDA. , ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADURA DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES , COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.----- 15-05-2007 ESCRITURA 1542 DEL 30-03-2007 NOTARIA 3 DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.----- 15-05-2007 ESCRITURA 1542 DEL 30-03-2007 NOTARIA 3 DE CALI ENGLOBE A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.--COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI, ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI:MATRICULA 370-218616--
POR ESCRITURA 5209 DEL 17-10-1985 NOTARIA 10 DE CALI QUE CONTIENE LA PERMUTA EFECTUADA POR OVIDIO BOTERO LOURIDO, A FAVOR DE COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EMCALI "COVIEMCALI LIMITADA", REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-218616 EL 18-10-1985.-- MEDIANTE ESCRITURA 5081 DEL 08-10-1985 NOTARIA 10 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR JAIME ESCOBAR ECHEVERRY, A FAVOR DE OVIDIO BOTERO LOURIDO OVIDIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-218616 EL 18-10-1985.MATRICULA 370-236713-- POR ESCRITURA 1769 DEL 16-07-1986 NOTARIA 9 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR GILBERTO TORRENTE JARAMILLO A FAVOR DE COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "COVIEMCALI", REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-236713 EL 18-07-1986.-- MEDIANTE ESCRITURA 1764 DEL 15-07-1986 NOTARIA 9 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR JAIME ESCOBAR ECHEVERRY A FAVOR DE GILBERTO TORRENTE JARAMILLO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-236713 EL 18-07-1986.-----JAIME ESCOBAR ECHEVERRY, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR COMPRA AL MUNICIPIO DE CALI (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION) SEGUN ESCRITURA #1659 DE 12 DE JULIO DE 1.983 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984. 1.982.- EL MUNICIPIO DE CALI (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION) ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE EDUARDO LONDOÑO OCHOA, SEGUN ESCRITURA #814 DE 23 DE JUNIO DE 1.982 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1.982.1.950.- EDUARDO LONDOÑO OCHOA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE BERNARDO POSADA C. SEGUN SENTENCIA DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1.960 DICTADA POR EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.960.- PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA #4290 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1.960 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1.951.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 69 # 5 - 85 BLQ A AP 503 BLQ A AP 503 (DIRECCION CATASTRAL)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Página 4 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 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 ultima página

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ABEDULES - COVIEMCALI

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$85,900,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA . - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES - COVIEMCALI

DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA

NIT# 8300358964 - CORASA

A: DUEÑAS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA . - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -

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

DE: DUEÑAS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-07-2019 Radicación: 2019-55043

Doc: OFICIO 1482 del 18-03-2019 JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO # 2019-00174-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: DUEÑAS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-04-2022 Radicación: 2022-28298

Doc: OFICIO 133/2022 del 31-01-2022 JUZGADO CUARTO DE EJECUCION CIVIL de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA MEDIDA COMUNICADA POR EL OFICIO NUMERO 1482 DE FECHA 18-MARZO-2019 DEL JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: DUEÑAS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Página 5 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 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 ultima página

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-09-2022 Radicación: 2022-83392

Doc: CERTIFICADO 298 del 10-05-2022 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$60,130,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

ESCRITURA NO.1167 DEL 13-04-2012 NOTARIA 23 DE CALI

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: DUE\AS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-115487

Doc: CERTIFICADO 9201701054 del 14-12-2022 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGA OBRAS, RES.0169/2009

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-115489

Doc: ESCRITURA 5459 del 04-10-2022 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$86,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: DUE\AS ORTIZ MARGARITA JULIETA

CC# 27298024

A: RODRIGUEZ NORALBA

CC# 31241682 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Página 6 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 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 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: 2024-280600 FECHA: 04-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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