



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113628838

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VIVIANA VELASQUEZ ROJAS
NIT / C.C CLIENTE	1113628838
DIRECCIÓN	CL 3 # 24 - 81 APTO 9-103 TURIN ETAPA 2
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN ETAPA 2
CIUDAD	Palmira
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN
IDENTIFICACIÓN	1113643492

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/01/2025
FECHA INFORME	10/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANCISCO JAVIER RENGIFO MORALES				
NUM.	445 EscrituraDe	#NOTARIA	segunda	FECHA	15/02/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	765200001000000055451909015616				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN ETAPA 2				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	108000	VRxM2	2328.59
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,315 %				

M. INMOB.	N°
378-258354	APARTAMENTO 9-103 TORRE 9

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Italia , Conjunto residencial Turin , etapa 2
Al inmueble se llega así: Calle 3 No. 24-81 Apto 9-103
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 158,433,337

VALOR ASEGURABLE \$ COP 158,433,337

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

NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN
Perito Actuante
C.C: 1113643492 RAA: AV/AL-1113643492
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-10 00:46:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

S/I

No tiene No.

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 028 de 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

50.20

AREA PRIVADA

M2

46.38

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

46

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

\$ 94.491.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

50.20

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

46.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 3 # 24 - 81 APTO 9-103 TURIN ETAPA 2 | CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN ETAPA 2 | Palmira | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2036, fecha: 12/10/2022, Notaría: TERCERA y ciudad: Palmira.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Fuerte

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Regular

100-200

Escolar

Regular

100-200

Asistencial

Regular

100-200

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías 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

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Nueva

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

5

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

97

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento 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

2022

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 12

CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		46.38	M2	\$3,415,984.00	100.00%	\$158,433,337.92
TOTALES					100%	\$158,433,337
Valor en letras			Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos treinta y tres mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL	\$158,433,337
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 altas
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	En el entorno se encuentran predios en construcción.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Entorno con zonas verdes, se encuentra cerca la universidad Nacional de Colombia, sede Palmira, vías en buen estado de conservación, fácil acceso.

Propiedad horizontal: Escritura: 2036, Fecha escritura: 12/10/2022, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: Palmira, Administración: 108000, Total unidades: S/I, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, con acabados, pisos en cerámica, baño y cocina enchapados.

-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 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	Inmueble en obre gris , una alcoba , cocina y baño	2	\$155,000,000	0.98	\$151,900,000	0	\$0	0	\$0	\$3,275,118.59	3125693880
2	3 habitaciones ,sala,baño social,zona de oficios , cocina	1	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000		\$0	0	\$0	\$3,486,416.56	3167556910
3	2 habitaciones , cocina , baño	5	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000	0	\$0		\$0	\$3,486,416.56	3174962786
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	50.20	46.38	1	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,275,118.59
2	1	50.20	46.38	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,486,416.56
3	2	50.20	46.38	1	1	1	1.0	1.0	1	\$3,486,416.56
	3 años									
									PROMEDIO	\$3,415,983.90
									DESV. STANDAR	\$121,992.94
									COEF. VARIACION	3.57%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,537,976.84	TOTAL	\$164,091,365.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,293,990.96	TOTAL	\$152,775,300.89
VALOR TOTAL	\$158,433,337.92			

Observaciones:

Enlaces:
[3.-https://www.facebook.com/groups/980431785998613/permalink/1549509059090880/?app=fbl](https://www.facebook.com/groups/980431785998613/permalink/1549509059090880/?app=fbl)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 3 # 24 - 81 APTO 9-103 TURIN ETAPA 2 | CONJUNTO RESIDENCIAL TURIN ETAPA 2 | Palmira | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.497500

Longitud:-76.296944

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29´ 51´´

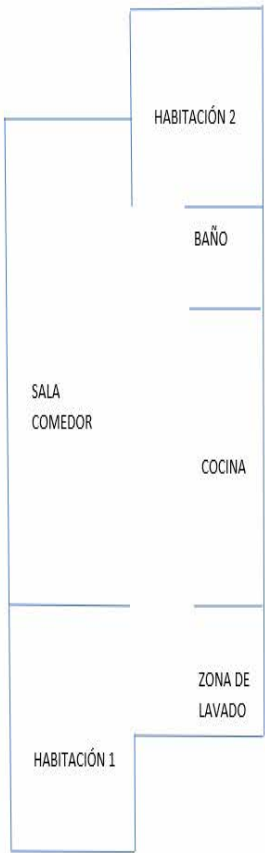
Longitud:76° 17´ 48.9978´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AC= 50,20 m²


AP= 46,38 m²



OTROS ANEXOS

Recibo de pago

9.90 230901 EMVCO

 **Redeban**

ENE 07 2025 15:26:22 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO ZAMORANO III
DG 60 31 B 19

C.UNICO: 3007025481 TER: A30ZZ642
RECIBO: 093275 RRN: 131987
APRO: 854395

RECAUDO
CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 00000000000000001113628838

VALOR \$ 360.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la informacion en este documento este correcta. Para reclamos comuniquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



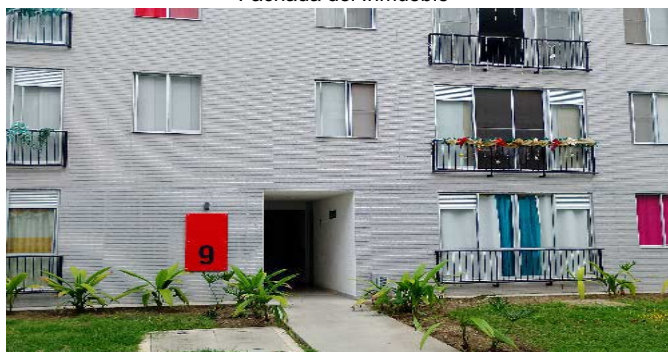
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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-1113628838



PIN de Validación: ad9b0a2e



<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) 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 avaluador 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: ad9b0a2e



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: ad9b0a2e



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: ad9b0a2e



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



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: ad9b0a2e



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad9b0a2e

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 siete (07) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1113628838 M.I.: 378-258354



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

Certificado generado con el Pin No: 2501075889106244179

Nro Matrícula: 378-258354

Pagina 1 TURNO: 2025-378-1-618

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:44:57 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: 14-12-2022 RADICACIÓN: 2022-378-6-21430 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 9-103 TORRE 9 CALLE #3 #24-81 CON coeficiente de propiedad 0.315% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2036, 2022/10/12, NOTARIA TERCERA PALMIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 46 CENTIMETROS CUADRADOS: 38

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

COEFICIENTE : 0.315%

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 2160 DEL 30/6/2022 NOTARIA TERCERA 3 DE CALI REGISTRADA EL 22/7/2022 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA NUEVA ITALIA NIT. 830.053.812-2. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 1 NIT. 830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 378-250106 .-----
01. - 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 .--
- 02.- ESC # 4412 DEL 29-12-1997 NOT 3A DE PALMIRA REGISTRADA EL 14-05-1998. ENGLOBE A: ORIENTE S.A -----
- 03.- ESC # 1000 DEL 27-05-1988 DE LA NOT 3A DE PALMIRA REGISTRADA EL 24-06-1988 APOORTE DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA, HOY AGROPECUARIA VILLEGAS SECESORES S A. A : AGROPECUARIA HDA EL ORIENTE S.A ANOTADA EN LA MI 378-111030. -----
- 04.- ESCRITURA NO.1000 DEL 27-05-88 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-06-88. APOORTE. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA. HOY AGROPECUARIA HELIODORO VILLEGAS SUCESORES S.A. A: AGROPECUARIA HACIENDA EL ORIENTE S.A.-----
- 05.- 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.-----.
- 06.- ESCRITURA NO.2597 DEL 21-12-66 DE LA NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30-12-66. APOORTE. 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. -----
- 07.- 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. -----
- 08.- 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. ----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 3 # 24 - 81 APTO 9-103 TURIN ETAPA 2



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

Certificado generado con el Pin No: 2501075889106244179

Nro Matrícula: 378-258354

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-618

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:44:57 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 250107

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-2022 Radicación: 2022-378-6-21430

Doc: ESCRITURA 2036 DEL 12-10-2022 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 2 NIT.830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-378-6-9371

Doc: ESCRITURA 791 DEL 05-05-2023 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 2 NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-378-6-9371

Doc: ESCRITURA 791 DEL 05-05-2023 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIP) (B.F#001-05-1001761178 DEL 26/05/2023 VALOR:\$1.109.800,00 PAL960623)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TURIN ETAPA 2 NIT.830.053.812-2

A: ARISTIZABAL GIRALDO SERGIO DE JESUS

CC# 1113624582 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-378-6-9371

Doc: ESCRITURA 791 DEL 05-05-2023 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

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

A: ARISTIZABAL GIRALDO SERGIO DE JESUS

CC# 1113624582 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-2024 Radicación: 2024-378-6-3341

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2501075889106244179

Nro Matrícula: 378-258354

Pagina 4 TURNO: 2025-378-1-618

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:44:57 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-378-1-618

FECHA: 07-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL

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




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





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1113628838
	Hash documento:	49b9bfa898
	Fecha creación:	2025-01-10 09:51:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN</div> <div>Documento: 1113643492</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 380954</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: njvaldesh@gmail.com Celular: 3176496428</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 181.60.72.116 2025-01-10 00:46:00</div>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

