



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1045674205**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	21/01/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 44 NO. 10 - 54 BLOQUE 3 APTO 3-404 UNIDAD HABITACIONAL II BARRIO EL TRONCAL		
<b>Barrio</b>	EL TRONCAL		
<b>Ciudad</b>	Cali		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	LUIS MIGUEL SALGADO VERVANTES		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDWIN DAVID FIGUEROA TOVAR

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUIS MIGUEL SALGADO VERVANTES** ubicado en la CALLE 44 NO. 10 - 54 BLOQUE 3 APTO 3-404 UNIDAD HABITACIONAL II BARRIO EL TRONCAL EL TRONCAL, de la ciudad de Cali.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$116,769,600.00 pesos m/cte (Ciento dieciseis millones setecientos sesenta y nueve mil seiscientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	57.24	M2	\$2,040,000.00	100.00%	\$116,769,600.00
TOTALES					100%	\$116,769,600.00
Valor en letras						
Ciento dieciseis millones setecientos sesenta y nueve mil seiscientos Pesos Colombianos						

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725  
C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	116,769,600.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1045674205	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDWIN DAVID FIGUEROA TOVAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1045674205	Teléfono	3173809858
Email	figuedwin@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS MIGUEL SALGADO VERVANTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19620832	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 44 NO. 10 - 54 BLOQUE 3 APTO 3-404 UNIDAD HABITACIONAL II BARRIO EL TRONCAL				
Conjunto	UNIDAD HABITACIONAL EL TRONCAL II				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL TRONCAL	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble es el apartamento No. 404 bloque 3 de la unidad habitacional el troncal II, que está localizado en el Nororiente de la ciudad de Cali en el barrio Troncal. En el sector se están desarrollando y se han consolidado con casas de 2 y 3 pisos y varios proyectos de vivienda en edificios multifamiliares. Sus principales ejes viales principales del sector son: (Carrera 8, y Calle 44) En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a la actividad comercial, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes. El Apartamento cuenta con sala, comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas dos con closets y baño social. El conjunto cuenta con 3 torres de 5 pisos con 2 apartamentos por piso para un total de 30 apartamentos, portería, citofono y zona verde comunal. El apartamento presenta un buen estado de conservación. Nota 2: el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.24</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60	AREA PRIVADA	M2	57.24	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	60																											
AREA PRIVADA	M2	57.24																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>57.24</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.24	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.24</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.24	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.24																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.24																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali, Unidad de planeación urbana: 5 – Villanueva, Tratamiento: reactivación Urbana (R2), Área de actividad: Residencial Predominante. I.O.= 0,8 y I.C.B.= 2,1. Fuente ( <a href="http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php">http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php</a> )																												

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2621	EscrituraDePropiedad	15/12/2020	9	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-191233	19/12/2022	2.41		APTO

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

### AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	SI

### CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### EQUIPAMIENTO

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector se están desarrollando y se han consolidado con casas de 2 y 3 pisos y varios proyectos de vivienda en edificios multifamiliares. Sus principales ejes viales principales del sector son: (Carrera 8, y Calle 44) En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a la actividad comercial, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2542		Fecha escritura	03/04/1987	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	170000	Total unidades	30	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2542, Fecha escritura: 03/04/1987, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: 170000, Total unidades: 30, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	1987	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

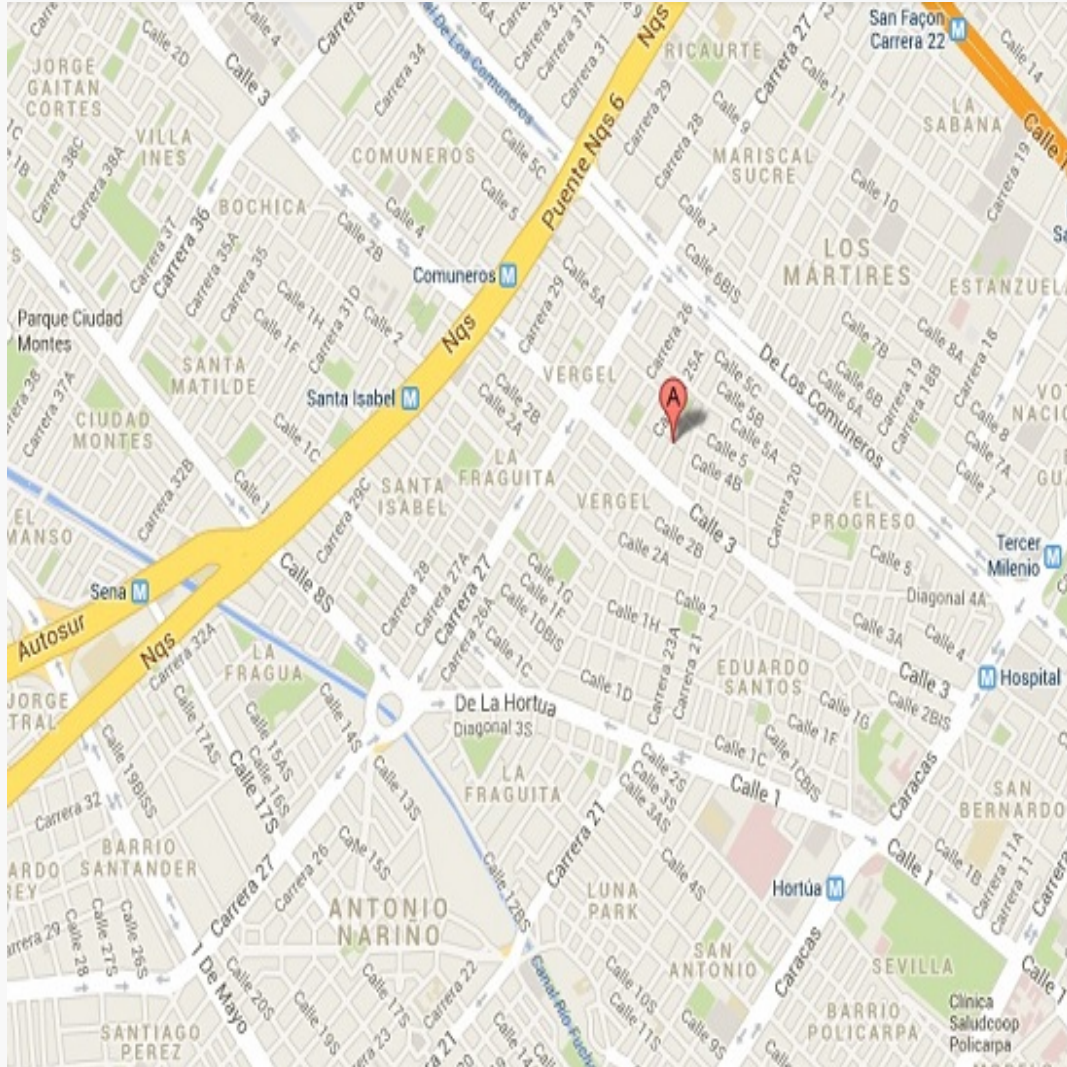
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con enchapes en ceramica.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 44 NO. 10 - 54 BLOQUE 3 APTO 3-404 UNIDAD HABITACIONAL II BARRIO EL TRONCAL | EL TRONCAL | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.451221  
GEOGRAFICAS : 3° 27' 4.395''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.504788  
GEOGRAFICAS : 76° 30' 17.2368''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO EL TRONCAL CALI	3	\$90,000,000	1	\$90,000,000		\$0		\$0	\$1,800,000.00	3164913867
2	APTO EL TRONCAL CALI	3	\$150,000,000	.9	\$135,000,000	1	\$16,000,000		\$0	\$2,051,724.14	3154013485
3	APTO EL TRONCAL	1	\$155,000,000	.9	\$139,500,000	1	\$16,000,000		\$0	\$2,058,333.33	3148620990
4	APTO EL TRONCAL CALI	4	\$135,000,000	.93	\$125,550,000	0	\$0		\$0	\$2,092,500.00	3206909058
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	38	55	50	1.05	1.0	1.0	1.0	1.05	1.1	\$1,984,500.00
2	35	60	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,051,724.14
3	35	68	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,058,333.33
4	33	65	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,092,500.00
	36 años									
									PROMEDIO	\$2,046,764.37
									DESV. STANDAR	\$45,192.33
									COEF. VARIACION	2.21%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,091,956.70	TOTAL	\$119,743,601.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,001,572.04	TOTAL	\$114,569,983.49
VALOR TOTAL	\$116,769,600.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-troncal/cali/7831579">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-troncal/cali/7831579</a>	2- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-el-troncal-yo1710344-contacoinmobiliara">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-el-troncal-yo1710344-contacoinmobiliara</a>	3- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-norte-el-troncal-ag1792413">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-norte-el-troncal-ag1792413</a>	4- <a href="https://www.puntoopropiedad.com/inmueble/69ad-8b1e-fde3a0ae-c86448a54b87-31c5">https://www.puntoopropiedad.com/inmueble/69ad-8b1e-fde3a0ae-c86448a54b87-31c5</a>



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto





## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



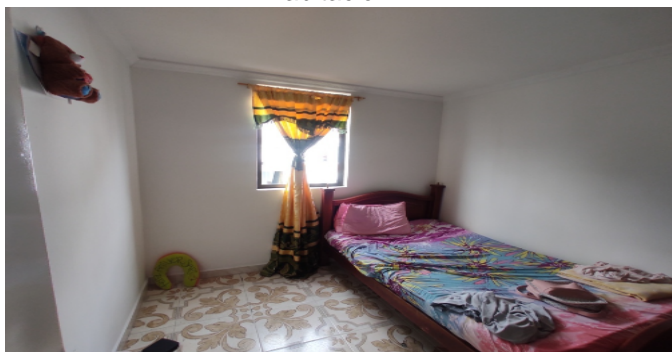
Habitación 1



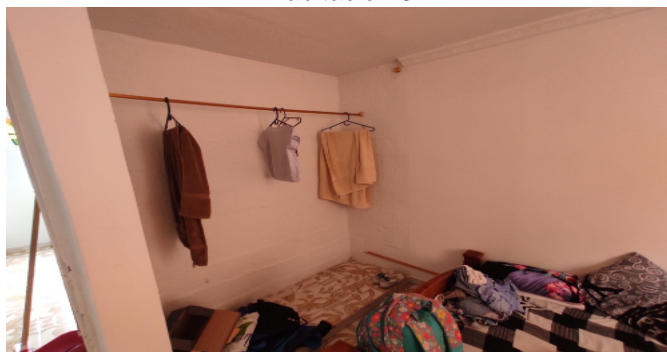
Closet 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS

Closet 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 evaluador 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 recibido del 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 valorar 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1045674205**



PIN de Validación: b81f0ac6



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Ene 2018**

Regimen  
**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: b81f0ac6



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN # 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com

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





PIN de Validación: b81f0ac6



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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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**

**b81f0ac6**

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 Enero del 2023 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: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Pagina 1 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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: 16-11-1984 RADICACIÓN: 41879 CON: ESCRITURA DE: 31-10-1984

CODIGO CATASTRAL: **760010100081000370013903040048** COD CATASTRAL ANT: 760010108100037004809010013

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1948 DEL 24-10-84 NOTARIA 6 DE CALI (DECRETO 1711 DEL 6-07-84)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

LA SOC."ROBERTO H.& CIA. LTDA", POR ESCRITURA # 2046 DEL 26-03-87 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 14-04-87- VERIFICO DIVISION MATERIAL, DE LO ADQUIRIDO ASI: 1983.-LA "SOCIEDAD ROBERTO HURTADO H. & CIA. LIMITADA", ADQUIRIO POR COMPRA A SOC."RODAMIENTOS DE COLOMBIA LIMITADA", POR ESCRITURA # 7225 DEL 10-11-83, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DE 1983.- 1981.- LA SOC."RODAMIENTOS DE COLOMBIA LIMITADA", ADQUIRIO POR COMPRA A RENZA DE MORA MARIA ENERMILA, POR ESCRITURA # 3569 DEL 30-09-74 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE MAYO DE 1981.- 1967.- MARIA ENERMILA RENZA DE MORA, ADQUIRIO POR COMPRA A LIBORIO NAVIA BARONA, POR ESCRITURA # 6048 DEL 21-12-66 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE ENERO DE 1967.- 1966.- LIBORIO NAVIA BARONA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE FRANCISCO ANTONIO FLOREZ Y MARIA CRUZ VERGARA DE FLOREZ, POR SENTENCIA DEL 11 DE AGOSTO DE 1966 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 1966. SENTENCIA PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 6048 DEL 21-12-66 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE ENERO DE 1967.- 1956.- LIBORIO NAVIA BARONA, HABIA ADQUIRIDO DERECHOS HERENCIALES POR COMPRA A LUIS HERNAN FLOREZ SAA., POR ESCRITURA # 1587 DEL 9-11-56, NOTARIA 2 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 27-11-56. RATIFICADA POR ESCRITURA # 625 DEL 19-04-66 NOTARIA 2. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 29-04-66.- 1927.- FRANCISCO A. FLOREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A FELIX MARIA FLOREZ POR ESCRITURA # 757 DEL 20-04-27 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 25-04-27.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 44 10-54 APTO 3-404 BLOQUE 3 "UNIDAD HABITACIONAL EL TRONCAL II" BARRIO EL TRONCAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 111828

370 - 253979

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-02-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 444 del 08-02-1984 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Página 2 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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: ROBERTO HURTADO H. & CIA. LTDA

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-10-1984 Radicación: 41879

Doc: ESCRITURA 1948 del 24-10-1984 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: SOC."ROBERTO HURTADO & CIA. LIMITADA"**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-05-1985 Radicación: 19490

Doc: ESCRITURA 842 del 30-04-1985 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA NO.1948 DE OCTUBRE 24 DE 1984 NOTARIA 6 DE CALI

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

**A: SOC."ROBERTO HURTADO Y CIA. LTDA"**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-06-1985 Radicación: 28022

Doc: RESOLUCION 2949 del 19-06-1985 SUPERBANCARIA de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA UNIDAD HABITACIONAL "EL TRONCAL"

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

**A: SOC."ROBERTO HURTADO Y COMPAIIA. LTDA"**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-04-1987 Radicación: 18388

Doc: ESCRITURA 2542 del 03-04-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.#1948 Y AL PROYECTO DE DIVISION.-

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

**A: SOC."ROBERTO HURTADO H. & CIA. LTDA"**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-04-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2542 del 03-04-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 323 SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO

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

**A: SOC."ROBERTO HURTADO H. & CIA. LTDA"**

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-04-1987 Radicación:





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Pagina 3 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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

Doc: ESCRITURA 2542 del 03-04-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 325 SERVIDUMBRE PASIVA DE COLECTOR DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS O COLECTOR MIXTO.

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

**A: SOC."ROBERTO HURTADO H. & CIA. LTDA"**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 14-04-1987 Radicación: 18389

Doc: ESCRITURA 2046 del 26-03-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION A LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.#444 DEL 8-02-84 NOTARIA 2 DE CALI A FAVOR DE LA CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

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

DE: SOC."ROBERTO HURTADO H. & CIA. LTDA"

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-07-1987 Radicación: 37358

Doc: ESCRITURA 4977 del 26-06-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,820,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESCR.#444 TOTAL AL APTO.#3-404.-

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: ROBERTO HURTADO & CIA. LTDA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-07-1987 Radicación: 37359

Doc: ESCRITURA 4977 del 26-06-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$2,250,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC."ROBERTO HURTADO & CIA. LIMITADA"

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

X

**A: ROMERO ADYELA**

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-07-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4977 del 26-06-1987 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,820,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL

X

DE: ROMERO ADYELA

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Página 4 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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 012** Fecha: 22-01-1990 Radicación: 3743

Doc: OFICIO 1683 del 13-12-1989 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO, SOBRE DERECHOS.

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

DE: CIFUENTES ALEJANDRO

**A: ROJAS AGUDELO FRANCISCO ANTONIO**

**A: ROMERO ADYELA**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 20-06-1991 Radicación: 37967

Doc: OFICIO 579 del 28-05-1991 JUZGADO 2. CIVIL CTO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 CANCELACION DE EMBARGO DE CONFORMIDAD ART.558 DEL C.P.C.CANCELA LA ANOTACION N.012.

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

**A: ROJAS AGUDELO FRANCISCO ANTONIO**

**A: ROMERO ADYELA**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-06-1991 Radicación:

Doc: OFICIO 579 del 28-05-1991 JUZGADO 2. CIVIL CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: CORPORACION "CONCASA"

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

**A: ROMERO ADIELA (SIC)**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 26-07-1996 Radicación: 1996-56230

Doc: OFICIO 589 del 21-03-1996 JDO. 2 CIVIL CTO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO #579

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

**X**

**A: ROMERO ADYELA**

**X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 17-02-1999 Radicación: 1999-11087

Doc: OFICIO 84 del 22-01-1999 JDO. 15 C.MPAL. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO (MEDIDA CAUTELAR,4 COLUMNA)

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





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Pagina 5 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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

DE: COOPDESARROLLO

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

**X**

**A: ROMERO ADYELA**

**X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 27-08-2003 Radicación: 2003-66264

Doc: OFICIO 520 del 10-04-2003 JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO #84 DEL 22 DE ENERO DE 1.999.

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

DE: COOPDESARROLLO

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

**X**

**A: ROMERO ADYELA**

**X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 19-10-2007 Radicación: 2007-89228

Doc: CERTIFICADO 1080 del 18-10-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,820,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.4977 DEL 26-06-87 NOT 2 CALI CON BASE ESC.5657 DEL 18-10-2007.

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

DE: BANCO CAFETERO S.A

**A: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL**

**X**

**A: ROMERO ADIELA**

**X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 13-11-2007 Radicación: 2007-95837

Doc: ESCRITURA 5986 del 31-10-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PENAGOS GONZALEZ JOSE DANIEL

CC# 16588594

DE: ROMERO ADYELA

CC# 29392313

**A: LONDO/O SANDRA PATRICIA**

**CC# 43564164 X**

**A: RIVERA TULIO ENRIQUE**

**CC# 2649267 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Página 6 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 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 021** Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-22153

Doc: CERTIFICADO 9200119552 del 19-02-2014 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

VALORIZACION.RESOLUCION 0169/09

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-22154

Doc: ESCRITURA 571 del 26-02-2014 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$28,676,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RIVERA TULIO ENRIQUE

CC# 2649267

**A: LONDO/O SANDRA PATRICIA**

CC# 43564164 X

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 22-01-2021 Radicación: 2021-3296

Doc: ESCRITURA 2621 del 15-12-2020 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$94,766,934.24

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA EL COMPRADOR SE OLBIGA A NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 2 A/S POR SUBSIDIO CAJA PROMOTORA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: LONDO/O SANDRA PATRICIA

CC# 43564164

**A: SALGADO CERVANTES LUIS MIGUEL**

CC# 19620832

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 22-01-2021 Radicación: 2021-3296

Doc: ESCRITURA 2621 del 15-12-2020 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SALGADO CERVANTES LUIS MIGUEL

CC# 19620832 X

**A: MANTILLA VASQUEZ DIANA MARIA**

CC# 26883296

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221219787169491557**

**Nro Matrícula: 370-191233**

Pagina 7 TURNO: 2022-580401

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 02:23:08 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-5471

Fecha: 02-07-2014

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-580401**

**FECHA: 19-12-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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



