



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: LRCAJA-10301537

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/05/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 1A OESTE # 100A-49 ED 49 ALTOS DE SANTA HELENA, NUEVA ET 4 AP 203 PLANTA O NIVEL 2
Barrio	POLVORINES
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	CARLOS ANDRES CALVACHE SANCHEZ

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIEGO FERNANDO JIMENEZ SERNA

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 **CARLOS ANDRES CALVACHE SANCHEZ** ubicado en la CALLE 1A OESTE # 100A-49 ED 49 ALTOS DE SANTA HELENA, NUEVA ET 4 AP 203 PLANTA O NIVEL 2 POLVORINES, de la ciudad de Cali.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$91,840,000.00 pesos m/cte (Noventa y un millones ochocientos cuarenta mil).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 203 ED 49	44.80	M2	\$2,050,000.00	100.00%	\$91,840,000.00
TOTALES					100%	\$91,840,000.00

Valor en letras
Noventa y un millones ochocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-16932186
C.C: 16932186

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	91,840,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10301537	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial de renta
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	DIEGO FERNANDO JIMENEZ SERNA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10301537	Teléfono	3137157472
Email	diegofernandojimenezserna@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ANDRES CALVACHE SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	76281911	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1A OESTE # 100A-49 ED 49 ALTOS DE SANTA HELENA, NUEVA ET 4 AP 203 PLANTA O NIVEL 2				
Conjunto	ED 49 ALTOS DE SANTA HELENA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	POLVORINES	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El proyecto residencial Altos de Santa Elena, está en la zona suroeste de la ciudad, las principales vías de acceso al sector son la Calle 5 y la Carrera 94. Sector sur oeste de la ciudad de carácter residencial, predominan viviendas estrato 2 y 3. Cerca está el centro comercial Unicentro, Holguines trade Center, El club Campestre, El Batallón Pichincha 3ra Brigada.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	44.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	41376000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.80
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
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:	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE. El edificio No. 49 de Altos de Santa Elena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal No. 5203 del 11/12/2015 Notaría Cuarta de Cali, cumple con la normatividad vigente.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2678	EscrituraDePropiedad	14/06/2017	4	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-929296	15/05/2023	5		Apartamento AP 203 ED 49

Observación Afectacion a vivienda Familiar segun anotación Nro 008 del certificado de tradición No. 370-929296 impreso el 15/05/2023.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación No tiene garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El proyecto residencial Altos de Santa Elena, está en la zona suroeste de la ciudad, las principales vías de acceso al sector son la Calle 5 y la Carrera 94. Sector sur oeste de la ciudad de carácter residencial, predominan viviendas estrato 2 y 3. Cerca está el centro comercial Unicentro, Holguines trade Center, El club Campestre, El Batallón Pichincha 3ra Brigada.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escríptura de Propiedad Horizontal	5203		Fecha escritura	11/12/2015	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Cali	
Valor administración	\$15.000	Total unidades	20	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Portería	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos					
Observación	Escritura: 5203, Fecha escritura: 11/12/2015, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Cali, Administración: \$15.000, Total unidades: 20, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	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 bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: 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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

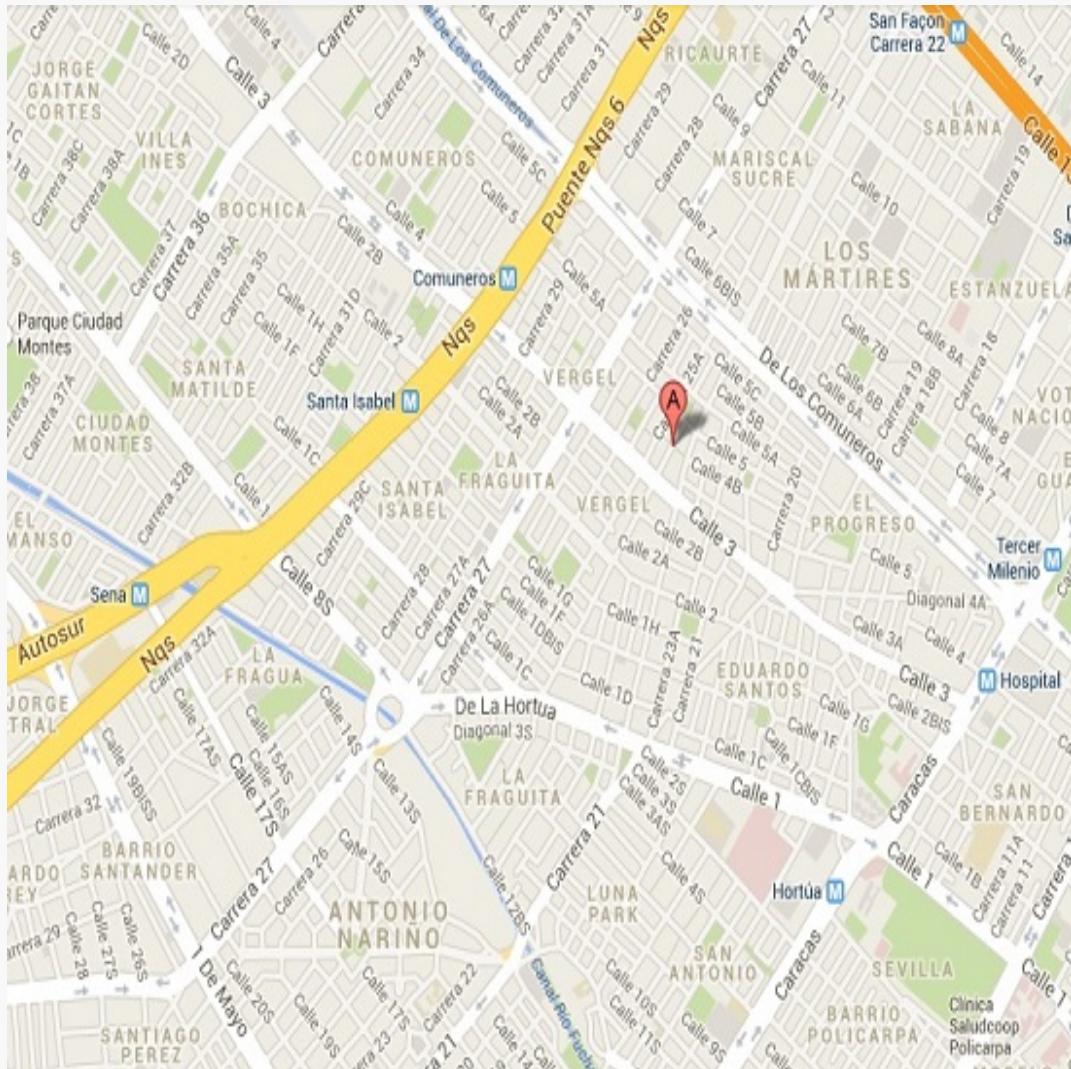
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación El inmueble presenta un buen estado de conservación, mantenimiento y distribución en su diseño, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación interior, se encuentra ubicado en un sector residencial.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1A OESTE # 100A-49 ED 49 ALTOS DE SANTA HELENA, NUEVA ET 4 AP 203 PLANTA O NIVEL 2 |
POLVORINES | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3694167
GEOGRAFICAS : 3° 22' 9.9006''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.55533055555556
GEOGRAFICAS : 76° 33' 19.191''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Altos Santa Elena	5	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000	0	\$0	0	\$0	\$1,859,375.00	3002377661
2	Altos Santa Elena	1	\$89,000,000	0.98	\$87,220,000	0	\$0	0	\$0	\$2,028,372.09	3044311526,3 215808698
3	Altos Santa Elena	5	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$0	0	\$0	\$1,948,660.71	3215262967
4	Altos Santa Elena	2	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$0	0	\$0	\$2,182,500.00	3173017319
5	Altos Santa Elena	3	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,098,837.21	3152643488
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	47	44.80	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$1,915,156.25
2	8	46.31	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,028,372.09
3	8	47	44.80	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$2,007,120.53
4	8	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,182,500.00
5	8	43	43	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,119,825.58
8 años								PROMEDIO	\$2,050,594.89	
								DESV. STANDAR	\$103,584.92	
								COEF. VARIACION	5.05%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,154,179.81	TOTAL	\$96,507,255.59
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,947,009.97	TOTAL	\$87,226,046.55
VALOR TOTAL	\$91,840,000.00			

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1 - <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-sur-melendez-vp1805876-reddeempresariosinmobiliarios>

2 - <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-sur-plena-vp1777995-casasyvmascalli>

3 - <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-sur-melendez-vp1800782-reddeempresariosinmobiliarios>

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/melendez-vp1778130>

5 - <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-sur-melendez-vp1760337-somosbrokersinmobiliarios>

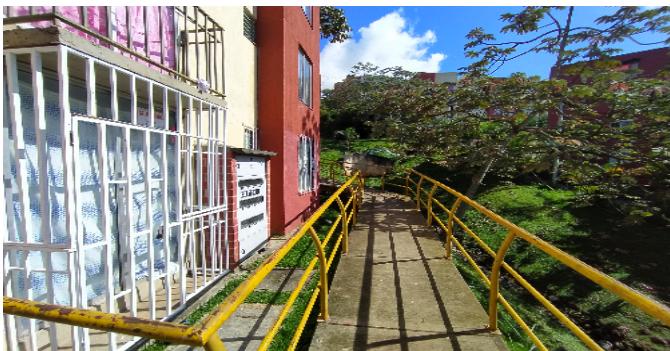
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 3

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Balcón



FOTOS 3

Estudio



Habitación 1



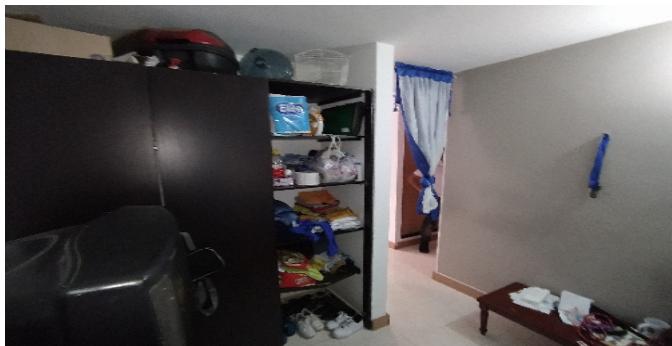
Centro 1



Habitación 2



Centro 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 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 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-10301537



PIN de Validación: a57a0a27



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



ANALOGICO
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Edif. Ofis 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Clientes A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

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
22 Feb 2018

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a57a0a27



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



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: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

a57a0a27

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 Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a57a0a27



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Página 1 TURNO: 2023-215945

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:09:14 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 última página

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

FECHA APERTURA: 25-01-2016 RADICACIÓN: 2015-148382 CON: ESCRITURA DE: 23-12-2015

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5203 de fecha 11-12-2015 en NOTARIA CUARTA de CALI APARTAMENTO 203 PLANTA NIVEL DOS EDIFICIO 49 con area de 44.80 M2 con coeficiente de 5.00% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

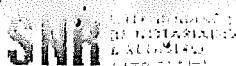
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PA2- MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION LOS PREDIOS QUE ENGLOBA INSCRITOS EN LAS MATRICULAS 370-201107- 370-200559- 370-204649 - 370-797435 - 370-840815 - 370-840866 - 370-902502 - 370-902503 - 370-902504 - Y 370-902505 ASI:LOS PREDIOS INSCRITOS EN LAS MATRICULAS: 370-200559 - 370-201107 Y 370-204649 ASI:EL DIA 21-10-2013 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2671 DE 26-07-2013 NOTARIA DECIMA DE CALI, CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PA2-MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA, REGISTRADA EN LAS MATRICULAS 370-204649 - 370-200559 Y 370-201107- EL DIA 17-06-2009 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1499 DE 15-05-2009 NOTARIA 9 CALI COMPROVENTA DE: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204649- CON FECHA 05-09-2002 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2347 DE 29-06-2001 NOTARIA 13 DE CALI ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, LUZARDO DE ROLDAN MARIA DEL PILAR, A: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-204649-- EL DIA 05-09-2002 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1694 DE 06-04-1999 NOTARIA 10 DE CALI, ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL, DE: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, LUZARDO DE ROLDAN MARIA DEL PILAR, A: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, LUZARDO DE ROLDAN MARIA DEL PILAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-204649-- EL DIA 26-04-1985 SE REGISTRO LA ESCRITURA 558 DE 01-03-1985 NOTARIA 9 DE CALI DACION EN PAGO ESTE Y OTRO DE: SOC. AGRICOLA SANTA ELENA LTDA.A: ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-204649-- CON FECHA 26-10-1989 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2863 DE 25-09-1989 NOTARIA 6 DE CALI, ACLARACION A LA ESCRITURA # 558 DE 01-03-85, NOTARIA 9 CALI, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE LA RAZON SOCIAL CORRECTA DE LA SOCIEDAD QUE POR DICHA ESCRITURA TRANSFIRIO EL DOMINIO ES "AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA." Y NO COMO POR ERROR SE SEVALO EN LA MENCIONADA ESCRITURA A: SOC. AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-204649.-- -----EL DIA 17-06-2009 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1500 DE 15-05-2009 NOTARIA 9 DE CALI COMPROVENTA, DE: SOCIEDAD HUGO CALDERON Y CIA.LTDA. A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE,REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-200559.-- EL DIA 06-06-2008 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1589 DE 05-06-2008 NOTARIA 8 DE CALI COMPROVENTA DE: ROLDAN SARRIA RUBEN, HECTOR FABIO RESTREPO & CIA S. EN C., A: HUGO CALDERON Y CIA LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-200559 Y 370-201107 -EL DIA 03-11-1999 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4.240 DE 27-10-1999 NOTARIA 3 DE CALI COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: SOC.INVERSIONES ROLDAN Y COMPAIA S. EN. C. A: ROLDAN SARRIA RUBEN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-200559 Y 370-201107-- EL DIA 15-12-1993 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4707 DE 18-11-1993 NOTARIA 11 DE CALI VENTA, DE: BANCO DE BOGOTA A: SOC. HECTOR FABIO RESTREPO & CIA. S EN C. SOC. "INVERSIONES ROLDAN Y COMPAIA S. EN C. REGISTRADA EN LA MATRICULA 370- 200559 Y 370-201107-EL DIA 26-10-1989 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3152 DE 20-10-1989 NOTARIA 6 DE CALI RATIFICACION ESCRITURA # 2863 DEL 25-09-89 NOTARIA 6. DE CALI.- A: CALDERON OROZCO HUGO, ROLDAN BARBOSA MANUEL SALVADOR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370- 200559 Y 370-201107-EL DIA 26-10-1989 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2863 DE 25-09-1989 NOTARIA 6 DE CALI ACLARACION ESCRITURA # 559 DE 01-03-85 NOTARIA 9. CALI, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE LA RAZON SOCIAL CORRECTA DE LA SOCIEDAD



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Página 2 TURNO: 2023-215945

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:09:14 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 última página

QUE POR DICHA ESCRITURA TRANSFIRIO EL DOMINIO ES "AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA Y NO COMO POR ERROR SE SEVALO EN LA MENCIONADA ESCRITURA.- A: SOC. AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-200559 Y 370-021107.-EL DIA 05-11-1986 SE REGISTRO LA ESCRITURA 6736 DE 28-08-1986 NOTARIA 2 DE CALI DACION EN PAGO, DE: CALDERON OROZCO HUGO, A: BANCO DE BOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370- 200559 Y 370-201107.-EL DIA 12-03-1985 SE REGISTRO LA ESCRITURA 559 DE 01-03-1985 NOTARIA 9 DE CALI DACION EN PAGO DE: SOCIEDAD AGRICOLA SANTA ELENA LTDA, A: CALDERON OROZCO HUGO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-200559 Y 370-201107 EL DIA 17-06-2009 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1501 DE 11-05-2009 NOTARIA 9 DE CALI COMPROVENTA, DE: HUGO CALDERON Y CIA LTDA. A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-201107.- EL PREDIO CON MATRICULA 370-797435 LO ADQUIRIO ASI: EL DIA 27-03-2014 SE REGISTRO LA ESCRITURA 0461 DE 04-03-2014 NOTARIA 13 CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PA2- MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-797435.--EL DIA 04-06-2008 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1101 DE 28-05-2008 NOTARIA UNICA DE YUMBO DESENGLOBE A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, REGISTRADA EN LA MATRICULA 797435.--FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANTA HELENA LIMITADA, POR ESCRITURA # 2810 DEL 31-12-2004 NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 06-05-2005--- ACLARADA POR ESCR.#0964 DEL 17-04-2008 NOTARIA CUARTA DE CALI, REGISTRADA EL 08-05-2008.-AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCRITURA # 767 DE 30 DE JUNIO DE 1978, NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1978, POR COMPRA A MOSQUERA DE ESCOBAR EUDOCIA, ESCOBAR DE BAZURTO HILDA BARBARA, ESCOBAR MOSQUERA MIGUEL ANTONIO (DERECHOS) POR ESCRITURA # 767 DE 30-06-78, NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1978, POR COMPRA A ESCOBAR DE VILLOTA NELLY, ESCOBAR DE ZUIGA NOHORA (DERECHOS) MOSQUERA DE ESCOBAR EUDOCIA, ESCOBAR DE BAZURTO HILDA BARBARA, ESCOBAR DE VILLOTA NELLY DEL SOCORRO, ESCOBAR MOSQUERA MIGUEL ANTONIO, ESCOBAR DE ZUIGA NOHORA ROSA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION, DENTRO DE LA CUENTA DE PARTICION, ADJUDICACION Y SENTENCIA DE 27 DE JULIO DE 1967, DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL CALI, REGISTRADA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1967, DE MIGUEL ANGEL ESCOBAR CATRO, PROTOCOLIZADO POR ESCR. # 2360 SEPT. 10/67 NOT. 4 CALI, REGISTRADA OCTUBRE 23/67. ESCOBAR CASTRO MIGUEL ANGEL, ADQUIRIO POR COMPRA A KUND FORUN JENSEN, (ADQUIRIO TAMBIEN EUDOCIA MOSQUERA DE ESCOBAR), POR ESCR. # 98 DE 02-02-40 NOT. 3 DE CALI, REGISTRADA EL 7-02-40.--- ALIANZA FIDUCIARIA EFECTUA ENGLOBE POR ESCRITURA 3463 DE 16-12-2010 DE LA NOTARIA 10A DE CALI.--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEPARTAMENTAL AUTONOMO FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA, MEDIANTE ESCRITURA 3468 DE 16-12-2010 DE LA NOTARIA 10 CALI, EFECTUO DIVISION MATERIAL Y RELOTEO.-REGISTRADA EN LAS MATRICULAS 370-840815 Y 370-840866.-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO PA2 - MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, MEDIANTE ESCRITURA 815 DEL 12-03-2009 NOTARIA 21 CALI REGISTRADA EL 26-03-2009, EN LAS MATRICULAS 370-840815-370-840866 - 370-840846 - 370-840847 - 370-840849 - 370-840877- LOS PREDIOS INSCRITOS EN LAS MATRICULAS 370-902502 - 370-902503 - 370-902504 Y 370-902505, POR DESAFECTACION PARASEGREGAR UN AREA, MEDIANTE ESCRITURA 1370 DE 29-04-2014 NOTARIA NOVENA DE CALI, REGISTRADA EL 06-06-



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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Página 3 TURNO: 2023-215945

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:09:14 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

2014 EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA #1101 DEL 28-05-2008

NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 04-06-2008. EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI: LOTE CON MAT. #370-741836, POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANTA HELENA LIMITADA, POR ESCR.#2727 DEL 01-12-2005

NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 09-12-2005. --- ACLARADA POR ESCR.#3853 DEL 24-12-2007 NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 27-12-2007 Y POR ESCR.#1308 DEL 17-04-2008 NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 05-05-2008.-LA SOCIEDAD SANTA ELENA LTDA.

ADQUIRIO COMO SE INDICA MAS ADELANTE EN ESTA COMPLEMENTACION.2). LOTE CON MAT. #370-797275, DESENGLOBE SEGUN ESCRITURA #1101 DEL 28-05-2008 NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 04-06-2008 DE LO ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANTA HELENA LIMITADA, POR ESCR.#2810 DEL 31-12-2004 NOTARIA UNICA DE YUMBO, REGISTRADA EL 06-05-2005. --- ACLARADA POR ESCR.#0964 DEL

17-04-2008 NOTARIA CUARTA DE CALI, REGISTRADA EL 08-05-2008.-SOC. SANTA ELENA LTDA. ANTES AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCR. # 767 DE 30 DE JUNIO DE 1978, NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE

1978, POR COMPRA A MOSQUERA DE ESCOBAR EUDOCIA, ESCOBAR DE BAZURTO HILDA BARBARA, ESCOBAR MOSQUERA MIGUEL ANTONIO, (DERECHOS). POR ESCR. # 767 DE 30-06-78, NOT. 7 DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1978; POR COMPRA A ESCOBAR DE VILLOTA NELLY, ESCOBAR DE ZUIGA NOHORA. (DERECHOS). MOSQUERA DE ESCOBAR EUDOCIA, ESCOBAR DE BAZURTO HILDA BARBARA, ESCOBAR DE

VILLOTA NELLY DEL SOCORRO, ESCOBAR MOSQUERA MIGUEL ANTONIO, ESCOBAR DE ZUIGA NOHORA ROSA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION, DENTRO DE LA CUENTA DE PARTICION, ADJUDICACION Y SENTENCIA DE 27 DE JULIO DE 1967, DEL JDO. 8 CIVIL MUNICIPAL CALI, REGISTRADA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1967, DE MIGUEL ANGEL ESCOBAR CASTRO, PROTOCOLIZADO POR ESCR. # 2360 SEPT. 10/67 NOT. 4 CALI, REGISTRADA OCTUBRE 23/67. ESCOBAR CASTRO MIGUEL ANGEL, ADQUIRIO POR COMPRA A KUND FORUN JENSEN, (ADQUIRIO TAMBIEN EUDOCIA MOSQUERA DE ESCOBAR), POR ESCR. # 98 DE 02-02-40 NOT. 3 DE CALI, REGISTRADA EL 07-02-1940.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1A OESTE # 100A-49 EDIFICIO 49 ALTOS DE SANTA ELENA, NUEVA ETAPA 4 APARTAMENTO 203 PLANTA NIVEL DOS EDIFICIO 49

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 903543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-06-2014 Radicación: 2014-54237

Doc: ESCRITURA 1370 del 29-04-2014 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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 PA2 MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

X NIT. 830.053.812-2



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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Página 4 TURNO: 2023-215945

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:09:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-2014 Radicación: 2014-64312

Doc: ESCRITURA 2142 del 20-06-2014 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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 PA2 MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

X NIT. 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-2015 Radicación: 2015-148382

Doc: ESCRITURA 5203 del 11-12-2015 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO 49 ALTOS DE SANTA ELENA, NUEVA ETAPA 4 - LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001.

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 FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

8300538122

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-2017 Radicación: 2017-80401

Doc: ESCRITURA 2678 del 14-06-2017 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$48,719,481.31

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO-VIP CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA Y FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PA2 559 MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA NIT 830.053.812-2

A: CALVACHE SANCHEZ CARLOS ANDRES

CC# 76281911 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-2017 Radicación: 2017-80401

Doc: ESCRITURA 2678 del 14-06-2017 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

A: CALVACHE SANCHEZ CARLOS ANDRES

CC# 76281911 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-2017 Radicación: 2017-80401

Doc: ESCRITURA 2678 del 14-06-2017 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Página 6 TURNO: 2023-215945

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 08:09:14 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: 2023-215945 FECHA: 15-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA