



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-10301537**

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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: 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.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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

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	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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>47</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>44.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	47	AREA PRIVADA	M2	44.80	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>41376000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	41376000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	47																											
AREA PRIVADA	M2	44.80																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	41376000																											
<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>44.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.80	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>44.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.80	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.80																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.80																											
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 esta sometido bajo regimen de propiedad horizontal No. 5203 del 11/12/2015 Notaria 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		ApartamentoAP 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

Escritura 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	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	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, Biciclétero: 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

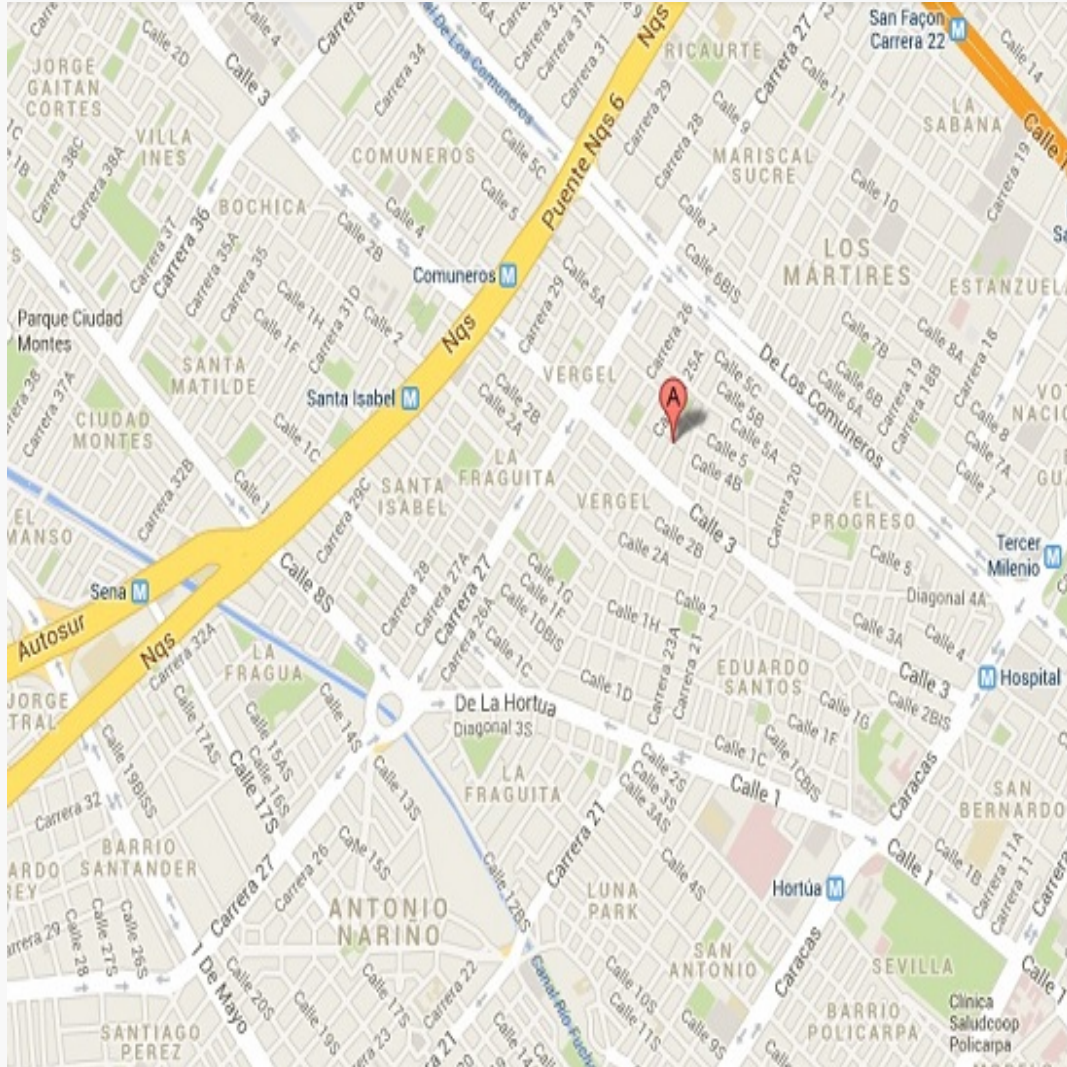
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: No, Ventilación: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

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	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 TAMANO	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 intervinientes en la misma.

Enlaces:

[1-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1805876-reddeempresariosinmobiliarios](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1805876-reddeempresariosinmobiliarios)[2-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-santa-elena-vo1777995-casaymascall](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-santa-elena-vo1777995-casaymascall)[3-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1800782-reddeempresariosinmobiliarios](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1800782-reddeempresariosinmobiliarios)[4-https://www.fincaraiz.com.co/nmuele/apartamento-en-venta/melendez/cali/7078130](https://www.fincaraiz.com.co/nmuele/apartamento-en-venta/melendez/cali/7078130)[5-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1780337-somobrokersinmobiliarios](https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-melendez-vo1780337-somobrokersinmobiliarios)



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



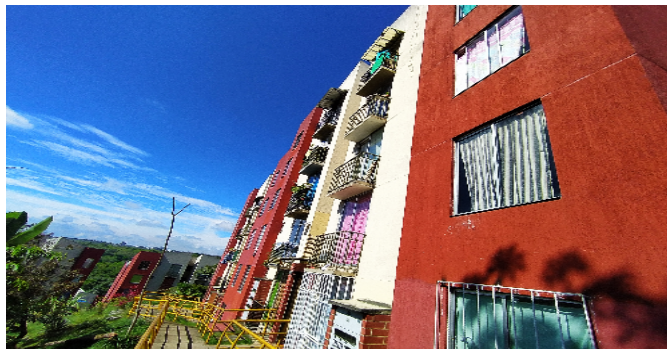
Contador de Agua



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



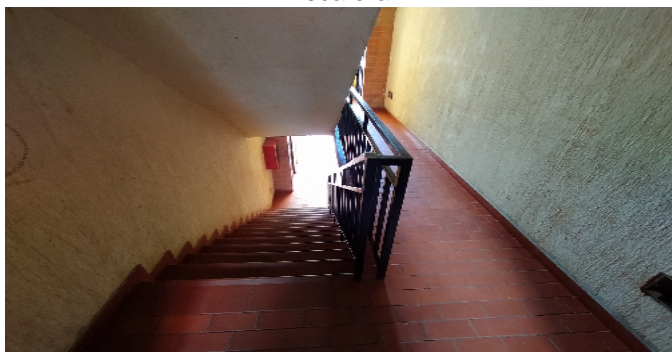
Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Balcón





## FOTOS 3

Estudio



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Closet 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 SALVEDADE 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 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, 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



## 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 avaluador 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



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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

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

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

CODIGO 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 ENGLOBALA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Pagina 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 ultima 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 370-201107EL DIA 17-06-2009 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1501 DE 11-05-2009 NOTARIA 9 DE CALI COMPRAVENTA, 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 ESC. # 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 ESC. # 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 DE PATRIMONIO 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 PARA SEGREGAR 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

Pagina 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

2014EL 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 ESC. # 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 ESC.# 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 ESC. # 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 ESC. # 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

SNR

SECRETARÍA  
DE REGISTRACIÓN  
Y CATASTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Pagina 4 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

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: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION 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 NIT. 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: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION 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

一 二 三  
 四 五 六  
 七 八 九  
 十 十一 十二  
 十三 十四 十五  
 十六 十七 十八  
 十九 二十 二十一  
 二十二 二十三 二十四  
 二十五 二十六 二十七  
 二十八 二十九 三十  
 三十一 三十二 三十三  
 三十四 三十五 三十六  
 三十七 三十八 三十九  
 四十 四十一 四十二  
 四十三 四十四 四十五  
 四十六 四十七 四十八  
 四十九 五十 五十一  
 五十二 五十三 五十四  
 五十五 五十六 五十七  
 五十八 五十九 六十  
 六十一 六十二 六十三  
 六十四 六十五 六十六  
 六十七 六十八 六十九  
 七十 七十一 七十二  
 七十三 七十四 七十五  
 七十六 七十七 七十八  
 七十九 八十 八十一  
 八十二 八十三 八十四  
 八十五 八十六 八十七  
 八十八 八十九 九十  
 九十一 九十二 九十三  
 九十四 九十五 九十六  
 九十七 九十八 九十九  
 一百



SNR

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

Certificado generado con el Pin No: 230515540176698958

Nro Matrícula: 370-929296

Pagina 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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
del Estado de la fe pública