



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-16945227

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON EDWARD MARTINEZ VIVEROS
NIT / C.C CLIENTE	16945227
DIRECCIÓN	CARRERA 41 E 2 # 48-34
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD CORDOBA
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/06/2023
FECHA INFORME	23/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	25 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTHA CECILIA CARDONA SOTO
NUM.	4577 Escritura De
ESCRITURA	NOTARIA
CIUDAD	Cali
DEPTO	Valle del Cauca
CECULA	760010100159600410005000000005
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	Nº
CASA	370-244921

## OBSERVACIONES GENERALES

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa en un nivel, con nomenclatura CARRERA 41 E 2 # 48 - 34, Ubicada en el Barrio Ciudad Córdoba, Comuna 15, en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. El inmueble cuenta con: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, patio de ropas y 3 alcobas. Es una casa usada en buen estado de conservación, sin remodelaciones, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es tres urbano, cuenta con todos los servicios públicos. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral				
Ala				
Vivienda				

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 143,500,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,506,050.00


## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de riesgo mitigado.

## NOMBRES Y FIRMAS

  
**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 1010163646  
 RAA: AVAL-1010163646

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial ALTA y Pluvial MEDIA Alta, Mitigables
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	75	Frente	5
Forma	Regular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/3

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	6 M2
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	2.2
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	65

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	42785000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	65

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 41 E 2 # 48-34

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

**Comentarios de estructura**

Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual, no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó licencia ni documentos que sustenten dichos cálculos.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$960,000.00	50.17%	\$72,000,000.00
Area Construida		65	M2	\$1,100,000.00	49.83%	\$71,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$143,500,000.00</b>
Valor en letras			Ciento cuarenta y tres millones quinientos mil Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$143,500,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa en un nivel, con nomenclatura CARRERA 41 E 2 # 48 – 34, Ubicada en el Barrio Ciudad Córdoba, Comuna 15, en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. El inmueble cuenta con: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, patio de ropas y 3 alcobas. Es una casa usada en buen estado de conservación, sin remodelaciones, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es tres urbano, cuenta con todos los servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Los sitios de interés presentes en la zona son: Polideportivo Ciudad Córdoba, Hospital Carlos Carmona Montoya. El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una baja actividad inmobiliaria residencial unifamiliar, se observa adecuaciones a las edificaciones ya existentes. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 41 E2, a 50 mts de la Avenida Calle 48, A 500 mts de la Avenida Ciudad de Cali como vías principales.

Se observa un aparente buen estado de conservación de la misma, solo se hace una observación visual, no se puede tener certeza acerca de los cálculos sismo resistentes, no se aportó licencia ni documentos que sustenten dichos cálculos.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

En buen estado de conservación y mantenimiento, en todas sus dependencias se nota el deterioro con su vetustez.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 41 E # 48 CIUDAD CÓRDOBA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3154596112	75	75	\$1,100,000	\$82,500,000
2	kr 49F #49-21 CIUDAD CORDOBA	\$175,000,000	0.92	\$161,000,000	3174926649	75	75	\$1,200,000	\$90,000,000
3	KR 42 A# 48-60 CIUDAD CORDOBA	\$175,000,000	0.92	\$161,000,000	3208899956	75	75	\$1,200,000	\$90,000,000
4	KR 42 B # 48	\$178,000,000	0.92	\$163,760,000	3166255402	75	75	\$1,200,000	\$90,000,000
Del inmueble						75	65		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$74,250,000	\$990,000	1.0	1.0	1.00	\$990,000
2	\$71,000,000	\$946,667	1.0	1.0	1.00	\$946,667
3	\$71,000,000	\$946,667	1.0	1.0	1.00	\$946,667
4	\$73,760,000	\$983,467	1.0	1.0	1.00	\$983,467
					PROMEDIO	\$966,700.00
					DESV. STANDAR	\$23,285.76
					COEF. VARIACION	2.41%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$960,000.00	AREA	75	TOTAL	\$72,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	65	TOTAL	\$71,500,000.00
VALOR TOTAL	\$143,500,000.00					

## Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación, ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración se ajusta a la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado, de un nivel y con acabados y sobre calles peatonales, en las ofertas 1,2,3, la oferta 4 se encuentra sorbe una calle vehicular que no es principal dentro del sector.

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/7983774>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/7620094>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/7656367>

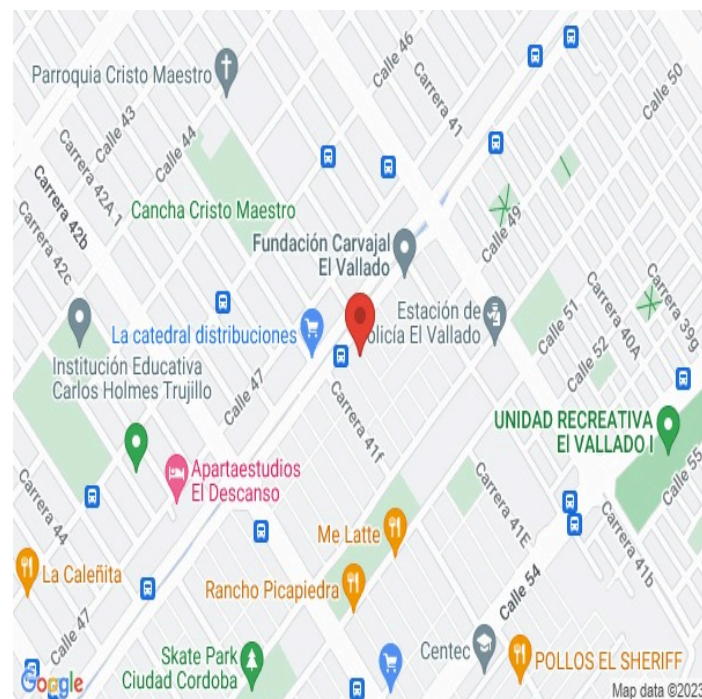
4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/10133390>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 41 E 2 # 48-34 | CIUDAD CORDOBA | Cali | Valle del Cauca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.406398

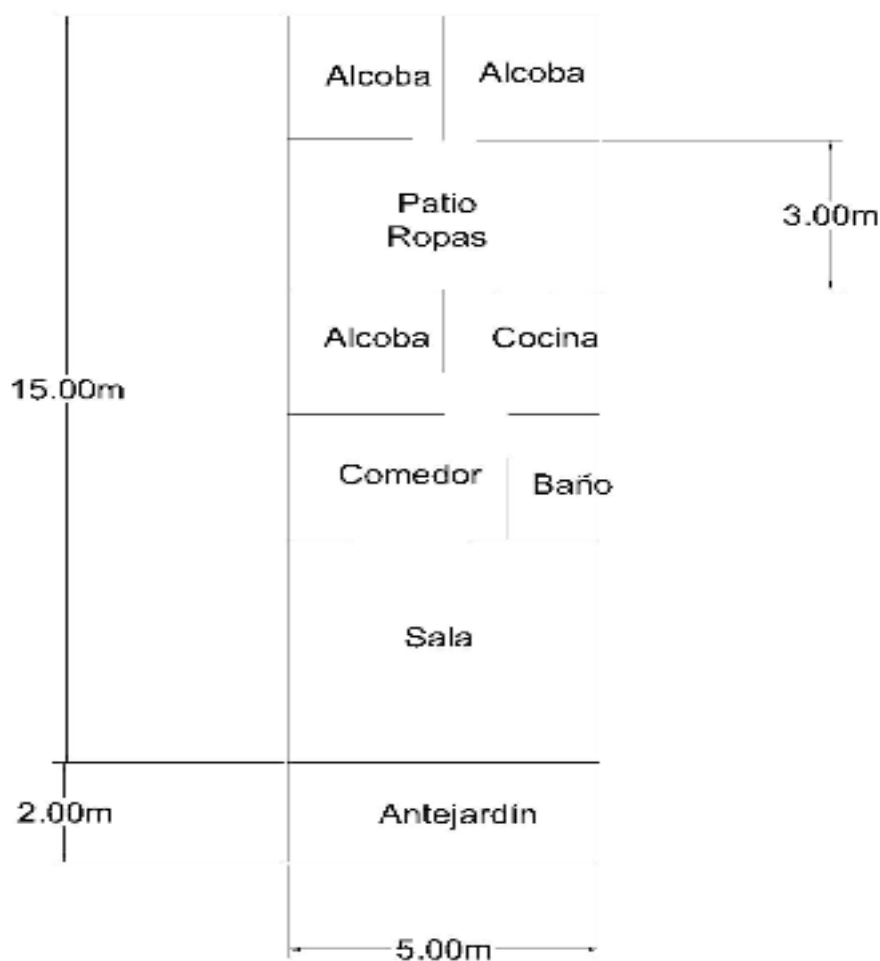
**Longitud:** -76.505419

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 24' 23.0322''

**Longitud:** 76° 30' 19.5084''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Consulta catastral

Consultar Selección											
Caja: Inscripción Rural											
Tipo vivienda: Amenaza alta mitigada (Profundidad > 9.50m o Velocidad > 0.6 m/s)											
Tipo amenaza: Amenaza alta mitigada (Profundidad entre 0.45 m y 0.50 m)											
Caja: Edificabilidad											
Índice constr. base: 2.2											
Caja: Tratamientos urbanísticos											
Caja: Áreas de actividad											
Caja: Tránsito											
Caja: Intervenciones catastrales											
Caja: Barríos y sectores											
Caja: Comunales											

Indice Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Tamaño de predios (m²)				
Hasta 80		0,8		
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Aislamientos y Altura permitida

**10. Ventilación e Iluminación.** En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación, conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

Nº pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

### Plano Inundación



### Antejardín



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-16945227**





PIN de Validación: a1ad0a04



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a1ad0a04



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.



PIN de Validación: a1ad0a04



**El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a1ad0a04**

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202341320500045521

Fecha: 05-07-2023

TRD: 4132.050.5.2.1439.004552

Rad. Padre: 202341730101243462

DIEGO ALEJANDRO RODRÍGUEZ ZULUAGA

Carrera 41 E2 No. 48 - 34

Teléfono: 320 498 2834

Santiago de Cali

Dirección electrónica: diegorodriguez1977@hotmail.com

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza / riesgo por fenómenos naturales para un (1) predio ubicado en el barrio Ciudad Córdoba, comuna 15.

Cordial Saludo:

De acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en Santiago de Cali, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial – POT adoptado por el Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, el predio N°016300050000 ubicado en la Carrera 41 E2 No. 48 - 34 del barrio Ciudad Córdoba (Comuna 15, Código Único 1596), está en una zona de amenaza mitigable por inundación fluvial y pluvial, protegida de las posibles inundaciones por desbordamiento de los ríos Cauca y Cali por los jarillones o diques marginales a estos cauces, y servida por el sistema de drenaje de la zona oriental de la ciudad que controla las posibles inundaciones por aguas lluvias, condición que no es impedimento para proceder con la legalización de los títulos de propiedad del predio en cuestión.

Adicionalmente al concepto sobre condiciones de riesgo, vemos oportuno comunicarle, por ser asuntos relevantes en términos del ordenamiento territorial, que:

- El requisito para proceder con la legalización de los títulos de propiedad, la dotación de infraestructura y el mejoramiento de vivienda en dicho predio, en caso de encontrarse en un sector consolidado de la ciudad, es obtener la Delineación Urbana con Línea de Demarcación o con Esquema Básico, la cual deberá solicitarse ante la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAPM.
- Si el predio mencionado está ubicado por fuera de los sectores ya consolidados, es indispensable que se adelante el proceso de legalización de asentamientos humanos, tal como está establecido en el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Dicho proceso de legalización, y las consecuentes acciones de mejoramiento de vivienda, legalización de títulos de propiedad y dotación de infraestructura, se llevarán a cabo cumpliendo con el Acuerdo 0411 de 2017 "Por el cual se adopta la



SC-CER652615

Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.  
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

*Política Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat de los Asentamientos Humanos Precarios del Municipio de Santiago de Cali – Mi Hábitat y se dictan otras disposiciones”, y las normas que lo modifiquen, reglamenten o reemplacen.*

- De todas maneras, antes de adelantar cualquier tipo de obra en este predio, deberá obtenerse la Licencia Urbanística correspondiente ante una de las Curadurías Urbanas de Santiago de Cali, según se establece en el Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, so pena de incurrir en multa de 10 hasta 20 salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención o construcción, suspensión de los servicios públicos domiciliarios y sellamiento de la obra, de acuerdo con la Ley 810 de 2003.

El concepto plasmado en este oficio, que no tiene costo alguno y lo puede tramitar directamente la persona interesada, es netamente informativo y se emite sin perjuicio de restricciones ambientales y urbanísticas que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en el predio referido, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en él, y tampoco es un Acto de Reconocimiento de construcciones existentes.

Atentamente,

JEAN PAUL ARCHER BERNAL  
Subdirector  
Subdirección de Planificación del Territorio

ACUSE DE RECIBO

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre legible: \_\_\_\_\_

C.C: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_

Proyectó: Armando Vargas Satizabal - Contratista.  
Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas Integrados de Gestión, se solicita comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:

[http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas\\_ciudadano/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php)

Importante:

El presente concepto no tiene costo alguno. Su trámite lo puede hacer directamente la persona interesada sin necesidad de intermediario. No permita que lo engañen:

DENUNCIE CUALQUIER IRREGULARIDAD



SC-CER652615



Centro Administrativo Municipal - Torre Alcaldía Piso 10.  
Tel 885 13 25 Fax 889 56 30 - [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



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

Nro Matricula: 370-244921

Pagina 1

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 13-01-1987 RADICACION: 51166 CON: ESCRITURA DE: 12-11-1986  
CODIGO CATASTRAL: 760010100159600410005000000005 COD. CATASTRAL ANT.: 7600101159600410005000000005  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 8757 DEL 7-11-86, NOTARIA 2 DE CALI. (DECRETO 1711 DE 1984) AREA: 75.00  
M2-----SEGUN ESCRITURA PUBLICA 349 DEL 09-02-1991 LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA CASA EN EL CONSTRUIDA.

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA LIMONAR LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD "LIMONAR LIMITADA Y CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA # 751 DEL 12-02-85 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 20-02-85. LA SOCIEDAD "LIMONAR LIMITADA & CIA. S.C.A." VERIFICO ENGLOBE, POR ESCRITURA # 1353 DE 09-03-84 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 06-04-84. POR ESCRITURA # 6027 DE 07-09-84 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 08-09-84 RELOTEO EL LOTE ENGLOBADO. ACLARADA POR LA #751 DE 12-02-85 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 20-02-85. LA SOCIEDAD "LIMONAR LIMITADA & CIA. S.C.A." ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES "A.M.C. LIMITADA", POR ESCRITURA # 7902 DE 31-12-82 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 18-01-83. LA SOCIEDAD INVERSIONES "A.M.C. LIMITADA & CIA. S.C.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ, SEGUN ESCRITURA # 6104 DE 30-09-80 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 19-11-80. MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD "CORDOBA & CIA. LIMITADA", POR ESCRITURA # 803 DE 09-03-59 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 30-03-59. LA SOCIEDAD "LIMONAR LIMITADA Y CIA. S.C.A.", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES "A.M.C. LIMITADA & CIA. S.C.A.", SEGUN ESCRITURA # 3391 DE 20-06-82 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 12-08-82. LA SOCIEDAD INVERSIONES "A.M.C. LIMITADA & CIA. S.C.A.", ADQUIRIO POR COMPRA A CESAR CORDOBA CHAVEZ, POR ESCRITURA # 6104 DE 30-09-80 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 19-11-80. CESAR CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD "A. CORDOBA & CIA. LIMITADA", POR ESCRITURA # 803 DE 09-03-59 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 30-03-59.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 40 MANZANA H-35 URBANIZACION "CIUDAD CORDOBA"
- 2) CARRERA 41 E-2 # 48-34 URBANIZACION CIUDAD CORDOBA
- 3) CARRERA 41 E 2 # 48-34 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

185973

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-1939 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1598 del: 16-09-1939 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: CORDOBA F. ALBERTO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-1959 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1 del: 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI

ESPECIFICACION: 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS



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

**Nro Matricula: 370-244921**

Pagina 2

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

**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 pagina

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

**A: SOC. A. CORDOBA Y CIA. LTDA.**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1959 Radicacion: VALOR ACTO: \$**

**Documento: ESCRITURA 1 del: 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI**

**ESPECIFICACION: 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO**

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

**A: SOC. A. CORDOBA & CIA. LTDA.**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-11-1986 Radicacion: 51166 VALOR ACTO: \$**

**Documento: ESCRITURA 8757 del: 07-11-1986 NOTARIA 2 de CALI**

**ESPECIFICACION: 999 RELOTEO**

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

**A: SOCIEDAD "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA."**

**X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-02-1988 Radicacion: 7073 VALOR ACTO: \$**

**Documento: ESCRITURA 097 del: 21-01-1988 NOTARIA 9 de CALI**

**ESPECIFICACION: 999 RATIFICACION-VENTA CONTENIDA EN LA ESCR.# 751 12-02-85 NOT. 2 CALI, LA CUAL FIGURA EN LA  
COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE ESTE INMUEBLE**

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

**DE: LIMONAR LTDA. Y CIA. S.C.A.**

**A: SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA."**

**X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-09-1988 Radicacion: 57501 VALOR ACTO: \$**

**Documento: RESOLUCION 070 del: 05-08-1988 DIVISION VIVIENDA DE LA ALCALDIA de CALI**

**ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION ESTE Y OTROS**

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

**DE: DIVISION DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI**

**A: SOC. CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-1990 Radicacion: 53824 VALOR ACTO: \$**

**Documento: ESCRITURA 3893 del: 17-09-1990 NOTARIA 9 de CALI**

**ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN SU CUANTIA ESTE Y OTROS**

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

**DE: SOC. "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA."**

**X**

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-02-1991 Radicacion: 09809 VALOR ACTO: \$ 5,500,000.00**

**Documento: ESCRITURA 349 del: 09-02-1991 NOTARIA 9 de CALI**

**ESPECIFICACION: 101 VENTA**

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

**DE: "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA."**

**A: ALZATE GIRALDO LIMBERTO**

**16599154 X**

**A: VALENCIA GALLEGO MARIA SORANLLY**

**31967688 X**



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

Nro Matricula: 370-244921

Pagina 3

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

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 pagina

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-02-1991 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 349 del: 09-02-1991 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALZATE GIRALDO LIMBERTO

16599154 X

DE: VALENCIA GALLEG0 MARIA SORANLLY

31967688 X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-02-1991 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 349 del: 09-02-1991 NOTARIA 9 de CALI

ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FAVOR DE LAS PERSONAS ESTABLECIDAS DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 2 DE LA LEY 91 DE 1936

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-06-1994 Radicacion: 45179

VALOR ACTO: \$ 250,000,000.00

Documento: ESCRITURA 751 del: 18-02-1994 NOTARIA 9 de CALI

Se cancela la anotacion No. 7,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#3893

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

A: "CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA."

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 10-11-1997 Radicacion: 1997-101094

VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 1527 del: 04-11-1997 NOTARIA 9 de CALI

Se cancela la anotacion No. 10,

ESPECIFICACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESC.#349(CERT.SEGUN ESC.#5582 DEL 28-10-97 NOT.9 CALI)B.F.#1242224

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

DE: ALZATE GIRALDO LIMBERTO

16599154

DE: VALENCIA GALLEG0 MARIA SORANLLY

31967688

A: ALZATE GIRALDO LIMBERTO

16599154 X

A: VALENCIA GALLEG0 MARIA SORANLLY

31967688 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 05-12-1997 Radicacion: 1997-112354

VALOR ACTO: \$ 24,000,000.00

Documento: ESCRITURA 5.712 del: 28-11-1997 NOTARIA 12 de CALI

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA Y AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96).-- MODO DE ADQUIRIR- 1 COLUMNA.--  
BOLETA F. # 1244667

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

DE: ALZATE GIRALDO LIMBERTO

16599154

DE: VALENCIA GALLEG0 MARIA SORANLLY

31967688

A: ARIAS SANCHEZ ALVARO ENRIQUE

19477627 X

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

66701210 X

ANOTACION: Nro 14





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

Nro Matricula: 370-244921

Pagina 4

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

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 pagina

Fecha: 05-12-1997 Radicacion: 1997-112354 VALOR ACTO: \$ 16,800,000.00

Documento: ESCRITURA 5.712 del: 28-11-1997 NOTARIA 12 de CALI  
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA.- (GRAVAMEN- 2 COLUMNA).

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

19477627	X
66701210	X

DE: ARIAS SANCHEZ ALVARO ENRIQUE

DE: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS.

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 07-01-1998 Radicacion: 1998-1050

VALOR ACTO: \$ 4,400,000.00

Documento: CERTIFICADO S/ESC.6895 del: 31-12-1997 NOTARIA 9 de CALI

Se cancela la anotacion No, 9,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.349.---BOLETA FISCAL 1261951 ENERO 7-98.

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA - CONAVI

A: ALZATE GIRALDO LIMBERTO

A: VALENCIA GALLEGO MARIA SORANLLY

16599154

31967688

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 11-12-1998 Radicacion: 1998-93245

VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 904 del: 09-12-1998 NOTARIA 12 de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION AFECTACION AL REGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258/96, CONSTITUIDA EN LA ESC.#5.712-28-11-97, NOTARIA 12 DE CALI-B.F.#1382039-11-12-98--(CON BASE EN LA ESC.#4577-04-12-98, NOTARIA 12 DE CALI)

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

A: ARIAS SANCHEZ ALVARO ENRIQUE

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

19477627 X

66701210 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 11-12-1998 Radicacion: 1998-93246

VALOR ACTO: \$ 5,920,000.00

Documento: ESCRITURA 4577 del: 04-12-1998 NOTARIA 12 de CALI

ESPECIFICACION: 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%-LIMITACION DOMINIO = = TERCERA COLUMNA = = B.F.#1382039-11-12-98

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

DE: ARIAS SANCHEZ ALVARO ENRIQUE

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

19477627

66701210 X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 08-10-2002 Radicacion: 2002-74606

VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1117 del: 24-07-2002 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL de CALI

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO) (CUARTA COLUMNA) (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: AV VILLAS

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

66701210 X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 29-01-2010 Radicacion: 2010-6314

VALOR ACTO: \$

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

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.



921



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

Nro Matricula: 370-244921

Pagina 5

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

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 pagina

(GRAVAMEN)

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 15-02-2018 Radicacion: 2018-15106 VALOR ACTO: \$ 16,800,000.00  
Documento: ESCRITURA 0052 del: 12-01-2018 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No, 14,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 5712 DEL  
28-11-1997 NOTARIA 12 DE CALI

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CONFIGURA CAPITAL S.A.S.

A: ARIAS SANCHEZ ALVARO ENRIQUE

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

9002092951

19477627

66701210

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 24-04-2023 Radicacion: 2023-32322 VALOR ACTO: \$  
Documento: OFICIO 003/009 del: 31-03-2023 JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL de CALI

Se cancela la anotacion No, 18,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 1117 DEL 24-07-2002

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FIDEICOMISO ACTIVOD ATERNATIVOS ALFA NIT 830053812-2 CESIONARIO DE BANCO AV VILLAS SA

A: CARDONA SOTO MARTHA CECILIA

66701210

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*21\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: TC-97-3206 fecha 06-10-1997  
AGREGADA DIRECCION "CARRERA 41E-2 #48-34". VALE ART 35 DCTO.1250/70.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2010-6054 fecha 24-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL  
DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO  
IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: C2013-7372 fecha 04-12-2013  
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA  
SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE  
27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE  
23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 4 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR  
CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.  
NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 5 Radicacion: C2023-5409 fecha 09-06-2023  
SE AGREGA EN DESC /CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRORO Y CASA EN EL  
CONSTRUIDA, SEGUN ESC 349 DEL 09-02-1991 NOT 9 DE CALI, CONFORME COPIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA





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

Nro Matricula: 370-244921

Pagina 6

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 04:11:35 p.m

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 pagina

ENVIADA Y DIG POR LA SNR-VALE-ART 59 LEY 1579/12 EMR

FIN DE ESTE DOCUMENTO

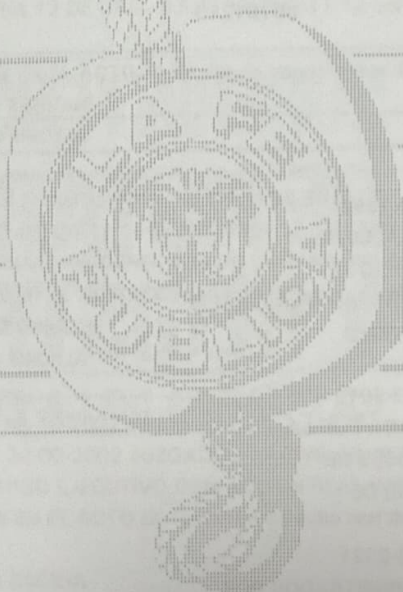
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBA50 Impreso por:REIMPRES9

TURNO: 2023-260986

FECHA: 13-06-2023

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA