



QR validez del avalúo

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



AVALUO: RE_PRG_2023_1959551

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 82 # 8 NORTE- 69	
Barrio	Ciudadela Floralia	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR** ubicado en la CL 82 # 8 NORTE- 69 Ciudadela Flora, 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 \$87,946,706.25 pesos m/cte (Ochenta y siete millones novecientos cuarenta y seis mil setecientos seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		56.25	M2	\$683,497.00	43.72%	\$38,446,706.25
Area Construida	CASA	45	M2	\$1,000,000.00	51.17%	\$45,000,000.00
Area de Terreno	PORCHE	11.25	M2	\$400,000.00	5.12%	\$4,500,000.00
TOTALES					100%	\$87,946,706.25

Valor en letras

Ochenta y siete millones novecientos cuarenta y seis mil setecientos seis Pesos Colombianos

Perito actuante




Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
 RAA Nro: AVAL-1010163646
 C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,376,830	1,376,830	Valor del avalúo en UVR	87,946,706.25
Proporcional	0	77,446,706	Valor asegurable	77,446,706

% valor proporcional	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa, con nomenclatura CL 82 # 8 NORTE - 69, Ubicada en el Barrio Ciudadela Floralia Comuna 06, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. El inmueble cuenta con un nivel distribuido así: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, patio de ropa, 2 alcobas y gradas a una terraza descubierta. Es una casa usada en buen estado de conservación, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos urbano, cuenta con todos los servicios públicos. Es un predio medianero a su Manzana. 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.</p> <p>Nota de Garajes: inmueble ubicado en vía peatonal.</p> <p>Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Floralia, Acopi – Yumbo, Puente del Comercio. 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 Calle 82, a 50 mts de la Avenida Carrera 9 Norte, A 1 kmt de la Avenida Ciudad Simón Bolívar y a 1 Kmt de la carretera recta Cali - Palmira 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.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>En buen estado de conservación y mantenimiento, en algunas de sus dependencias se nota el deterioro con su vetustez, en la parte de la cocina se observa que en muros y techos existe una humedad generada por falta de impermeabilización en la cubierta de concreto, adicional en una de las alcobas en su parte exterior en su muro se observa una humedad causada por alguna filtración.</p>		

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_19 59551	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	29125619	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 82 # 8 NORTE- 69				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Ciudadela Floraia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa, con nomenclatura CL 82 # 8 NORTE - 69, Ubicada en el Barrio Ciudadela Floraia Comuna 06, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. El inmueble cuenta con un nivel distribuido así: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, patio de ropa, 2 alcobas y gradas a una terraza descubierta. Es una casa usada en buen estado de conservación, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos urbano, cuenta con todos los servicios públicos. Es un predio medianero a su Manzana.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.25			
AREA CONSTRUIDA	M2	56.25			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.25	AREA DE TERRENO	M2	56.25
AREA CONSTRUIDA	M2	56.25	AREA CONSTRUIDA	M2	45
			PORCHE	M2	11.25

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.8	45			
Indice construcción	3	168.75			

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	4.5		
-------------------------	---------	---------------	-----	--	--

Fondo	12.5	Relación frente fondo	1/3		
--------------	------	------------------------------	-----	--	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	56.25
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Netamente Residencial
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContrucción	3- adicional 1
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 MT- COMO MINIMO 6 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	RESULTANTE
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No presenta riesgo de remosión en masa- presenta riesgo de licuefaccion, areas estudiadas
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>La casa tiene un área de Lote de Terreno de 56,25 m², el área construida medida en campo aproximada es de 56,25 m², distribuida en un área de antejardín de 11,25 m² y 45,00 m² de casa, dichas áreas que no representa un levantamiento arquitectónico son aproximadas, no cuenta con un área construida registrada en títulos, medidas corroboradas en visita aproximadas y según consta en los documentos suministrados.</p> <p>Nota 1: El inmueble se encuentra en un área de actividad residencial predominante, por ello se aplica índice de ocupación para esta zona, es decir 0,8 en lotes de 0-80 m², un índice de construcción de 3, y un patio mínimo de 6 m², quedando así un área susceptible de legalizar de 39,00 m². Que sería el resultado de 45 M2, - 6 m² de patio mínimo.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1165	EscrituraDePropiedad	29/03/2007	11	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-376487	25/06/2023	76001010006100019000	CASA 7000000007

Observación

LIMITACIONES AL DOMINIO: de acuerdo al certificado e tradición, la anotación 11 es una hipoteca a favor de Bancolombia, Anotación 20 embargo judicial con acción real.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 5679 DEL 06-12-91 NOTARIA 8. DE CALI.- (DECRETO 1711/84) ÁREA: 56.25 M2

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Nota de Garajes: inmueble ubicado en vía peatonal.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	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	PEATONAL	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Floraia, Acopi – Yumbo, Puente del Comercio.</p> <p>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.</p> <p>Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Calle 82, a 50 mts de la Avenida Carrera 9 Norte, A 1 kmt de la Avenida Ciudad Simón Bolívar y a 1 Kmt de la carretera recta Cali - Palmira como vías principales.</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

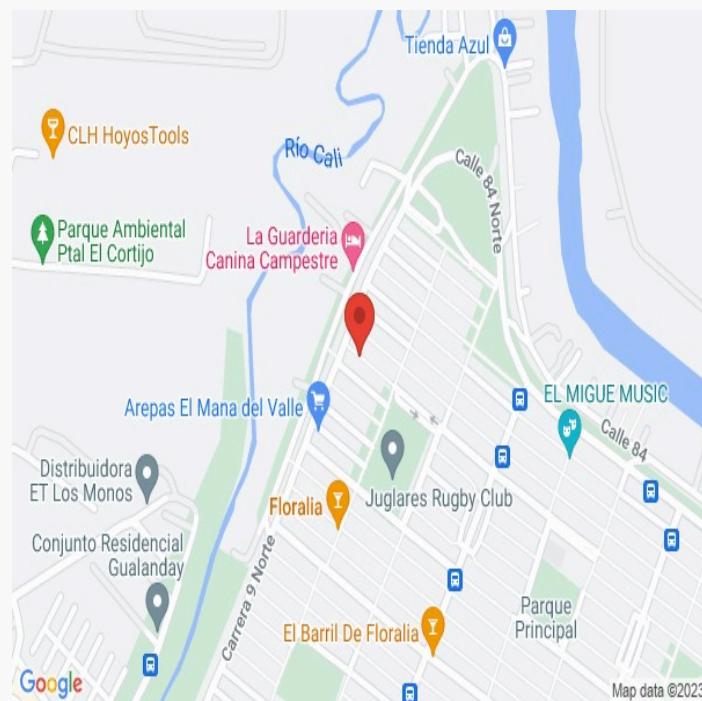
ACABADOS

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

Observación	En buen estado de conservación y mantenimiento, en algunas de sus dependencias se nota el deterioro con su vetustez, en la parte de la cocina se observa que en muros y techos existe una humedad generada por falta de impermeabilización en la cubierta de concreto, adicional en una de las alcobas en su parte exterior en su muro se observa una humedad causada por alguna filtración.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 82 # 8 NORTE- 69 | Ciudadela Floralia | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.49939
GEOGRAFICAS : 3° 29' 57.804''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.49527
GEOGRAFICAS : 76° 29' 42.972''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 76 NORTE # 8A - 22	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3044223225	56	90	\$1,000,000	\$90,000,000
2	CL 83 B NORTE # 8A	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3104421683	48	130	\$1,000,000	\$130,000,000
3	CL 77 NORTE # 5A	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	3044425392	60	100	\$1,000,000	\$100,000,000
4	CL 83 D # 8A	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3122034806	52.5	95	\$1,000,000	\$95,000,000
Del inmueble						56.25	56.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,100,000	\$644,643	1.0	1.0	1.00	\$644,643
2	\$34,900,000	\$727,083	1.0	1.0	1.00	\$727,083
3	\$40,650,000	\$677,500	1.0	1.0	1.00	\$677,500
4	\$35,950,000	\$684,762	1.0	1.0	1.00	\$684,762
				PROMEDIO	\$683,497.02	
				DESV. STANDAR	\$33,896.79	
				COEF. VARIACION	4.96%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$683,497.00	AREA	56.25	TOTAL	\$38,446,706.25
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	56.25	TOTAL	\$56,250,000.00
VALOR TOTAL		\$94,696,706.25				

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado, con acabados y sobre calles peatonales.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11146_2archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-floralia/cali/8111525>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/floralia/cali/7836118>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-floralia-comuna-6/cali/5929533>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-floralia/cali/10118311>

REPOSICION

Reposición depreciado casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	56.25
Área construida vendible	39
Valor M2 construido	\$1,681,657
Valor reposición M2	\$65,584,623
Valor reposición presupuesto M2	\$1,681,657
Fuente	CONTRUDATA 206 unifamiliar vis- Bajo
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,681,657
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,097,618
Valor adoptado depreciado	\$1,097,618
Valor total	\$42,807,102

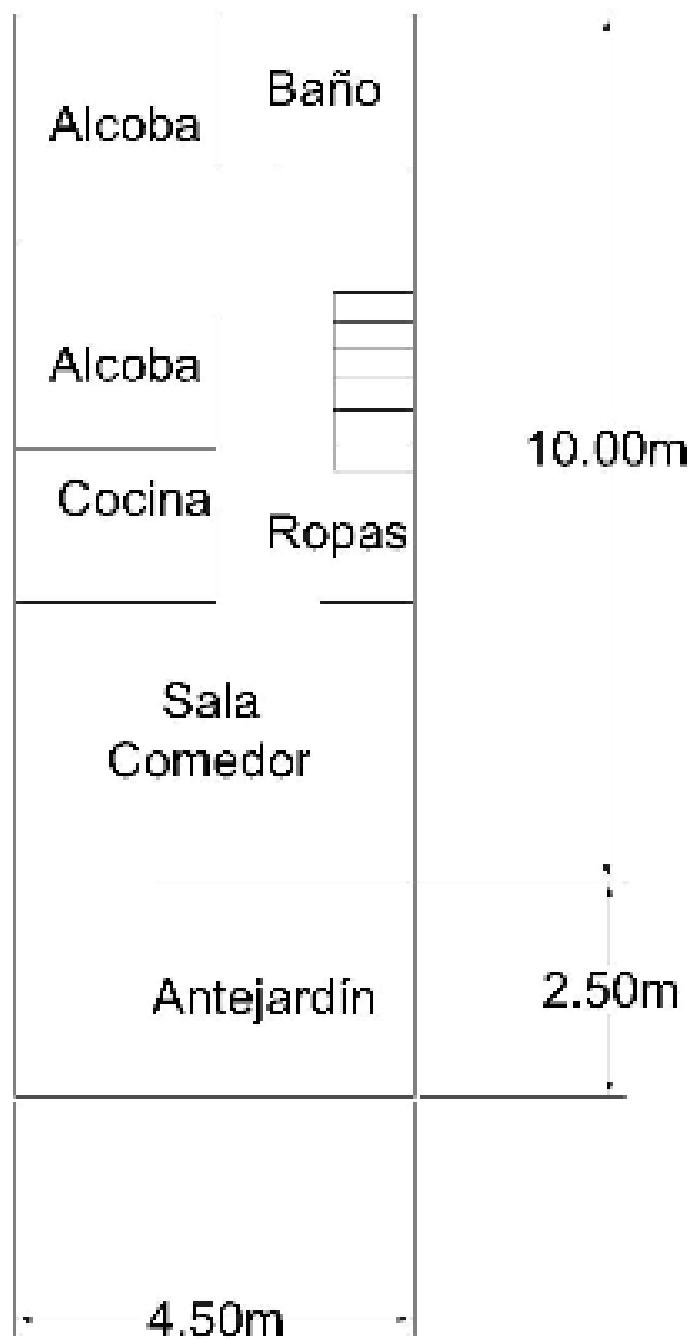
Porche o cerramiento

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	11.25
Area construida vendible	11.25
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$11,250,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	PRESUPUESTO LR
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	44.29 %
Fitto y corvin %	33.40 %
Valor reposición depreciado	\$666,000
Valor adoptado depreciado	\$532,800
Valor total	\$5,994,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 3

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



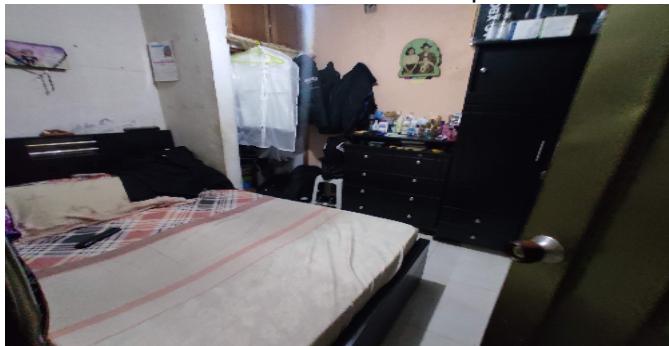
Zona de Ropas



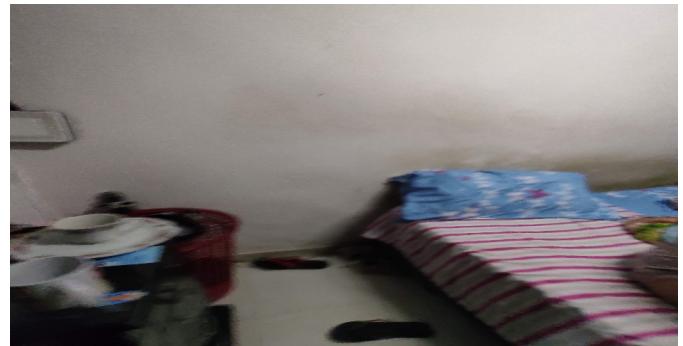
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal

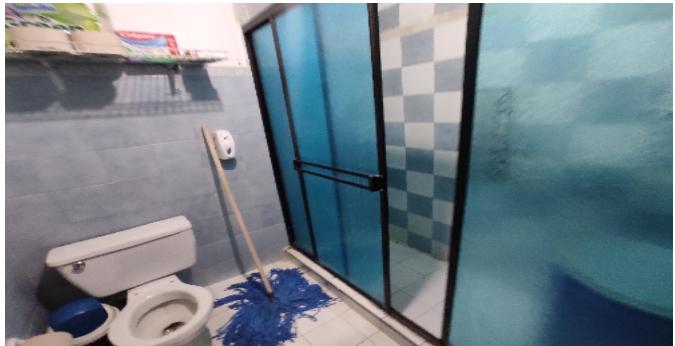


Habitación 2



FOTOS 3

Baño Social 1



Antejardín



Acceso Terraza



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE_PRG_2023_1959551



PIN de Validación: a1ad0a04



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



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 evaluador 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



Cruce cartográfico

Caso: PRG_2023_1959551

CL 82 # 8 NORTE- 69

Matricula: 370-376487



ACUERDO 0373 DE 2014.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE
CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"



Ubicación del predio

IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Mapa general
Buscar
- Lunares, Pance, San Fernando, Rio Cali.

Estadísticas
Cargar Capa
Filtros
Mapa Base
Consulta SQL
Imprimir
D...

Resultado
Selección

Capa: Terrenos
Capa: Manzanas catastrales
Capa: Barrios y sectores
Capa: Comunas

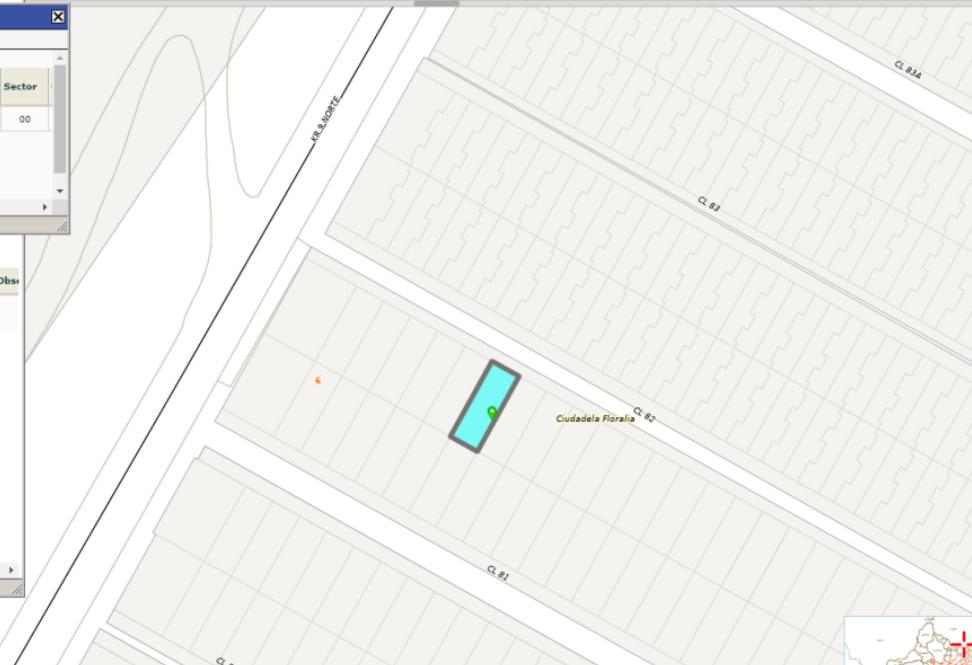
ID predio
No. predial
NPN
Tipo avaluo
Sector

247216	C096100070000	760010100061000190007000000007	01	00
--------	---------------	--------------------------------	----	----

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dirección
Dir. anterior dirección
Tipo dirección
Estado
Fecha
Resolución
Obs

CL 82 # 8 NORTE - 69		Principal	Certificada	2021-08-21		
----------------------------	--	-----------	-------------	------------	--	--





Ubicación del predio

The screenshot displays a Geographic Information System (GIS) interface. At the top, there is a blue header bar with the text "DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI". Below the header are several menu items: "Buscar", "Estadísticas", "Cargar Capa", "Filtros", "Mapa Base", "Consulta SQL", "Imprimir", and "Desconectar". On the left side, there is a vertical toolbar with various icons for editing and querying data. A search dialog box titled "Buscar" is open, showing the query "Tunares, Pance, San Fernando, Río Cali." A results dialog box titled "Resultado" is also open, showing the following information:

Exportar Selección

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector
247216	C096100070000	760010100061000190007000000007	01	00

Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

Capa: Comunas

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dirección	Dir. anterior	Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Obsr
CL 62 # 8 NORTE - 69		Principal	Certificada	2021-08-21		

The main map view shows a river (Río Cali) highlighted in blue. To the right of the river, there is a cadastral area with several streets labeled: "Km 9 NORTE", "Km 8 NORTE", "CL 83F", "CL 83E", "CL 83D", "CL 83B", "CL 83A", "CL 83", "CL 82", "CL 80", and "Ciudadela Floraia". A small inset map in the bottom right corner shows the location of the area within a larger regional context.

IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Buscar

Mapa general

Resultado

Exportar Selección

Escala

Capas

Búsquedas

Capa: Areas de actividad

Capa: Terrenos

Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

YU

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Estadísticas Cargar Capa Filtros Mapa Base Consulta SQL

Resultados

Terrenos

Manzanas

Barrios y sectores

Nomenclatura domiciliaria

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

más de 20000 N.A. 0,24

Áreas residenciales netas

Proyectos por usos

Residencial

Tamaño de predios (m²)

Unifamiliares Multifamiliares

Hasta 80 0,8 10

81 - 250 0,8

251 - 600 0,7 0,7

601 - 1000 0,6 0,7

1001 - 3000 N.A. 0,6

3001 - 5000 N.A. 0,5

5001 - 10000 N.A. 0,3

10001 - 20000 N.A. 0,3

<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border: 1px solid

Buscar

Resultado

[Exportar](#) [Selección](#)

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más		X

▼ Capa: Terrenos

▼ Capa: Manzanas catastrales

▼ Capa: Barrios y sectores

▼ Capa: Comunas

[Seleccionar por zona de influencia \(Buffer\)](#)

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Nombre	Dirección	Dir. anterior	Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Obs
CL 82 # 8 NORTE - 69			Principal	Certificada	2021-08-21		

YU

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.



Componente Urbano _ Evaluación para proceso de mejoramiento integral

MBO

LEYENDA

- ÁREA OBJETO DE EVALUACIÓN PARA INCORPORAR EN PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN LA ZONA URBANA
 - PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL CENTROS Poblados RURALES
 - ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO INCOMPLETO

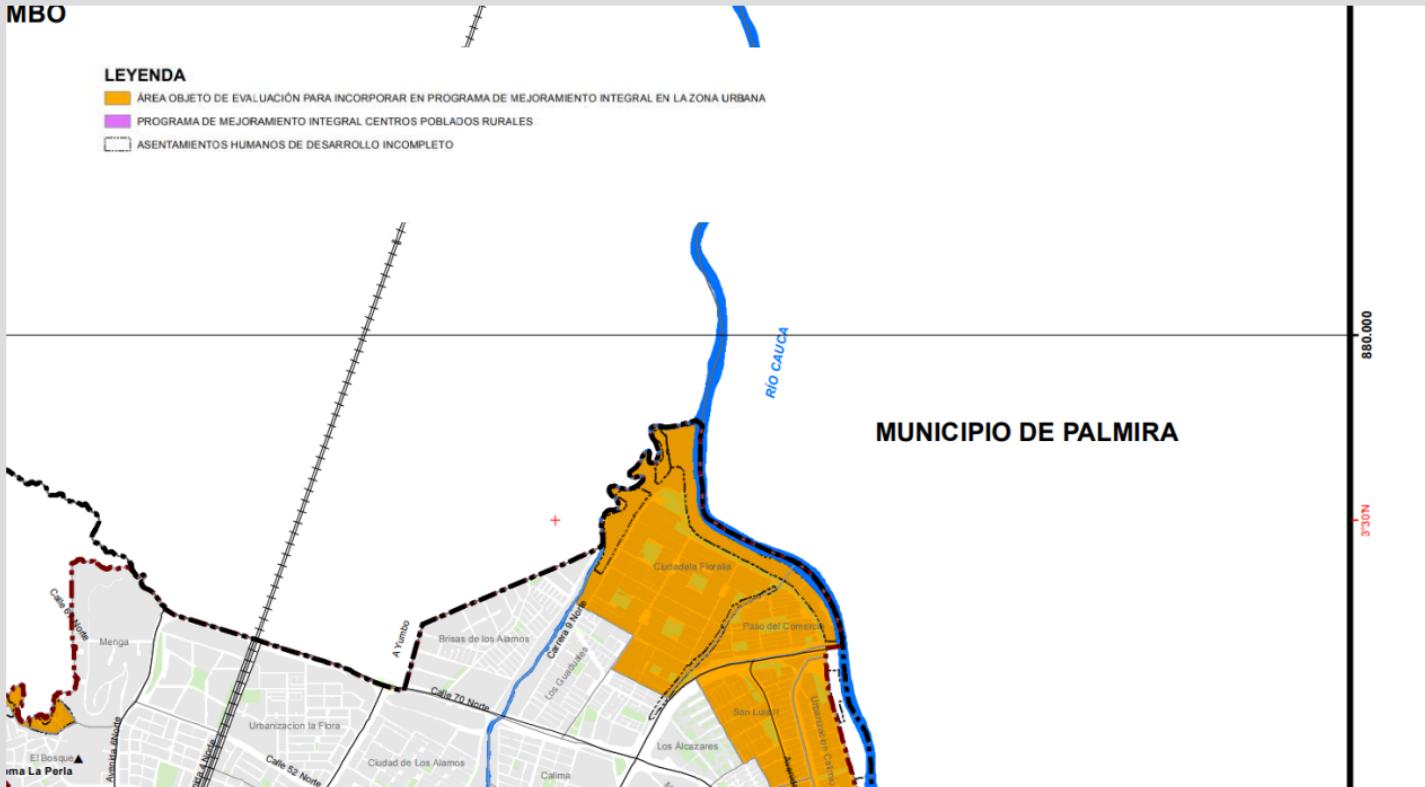


GRÁFICO DEL GRUPO

Buscar X

Escala: General Escala: General

Resultado

Exportar Selección

Capa: Edificabilidad indice de construcción base

ID	Indice constr. base	Remover
14	3	X

Capa: Terrenos

Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

Capa: Comunas

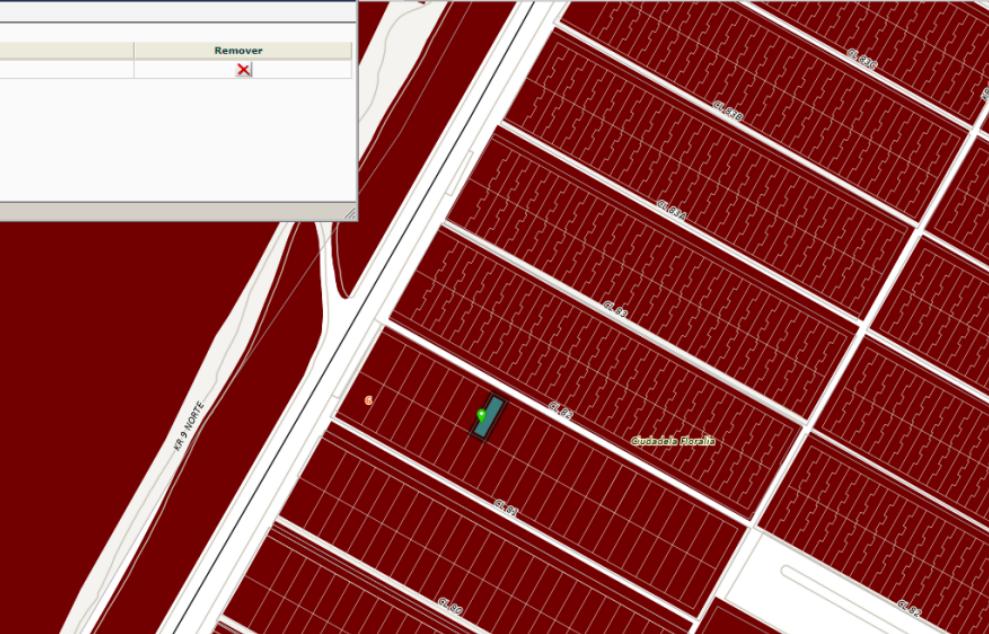
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

ID	Dirección	Dir. anterior	Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Obs.
CL 82 # 8 NORTE - 69			Principal	Certificada	2021-08-21		

YU



SANTIAGO DE CALI

Buscar

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional

ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remover
14	1		X

▼ Capa: Terrenos

▼ Capa: Manzanas catastrales

▼ Capa: Barrios y sectores

▼ Capa: Comunas

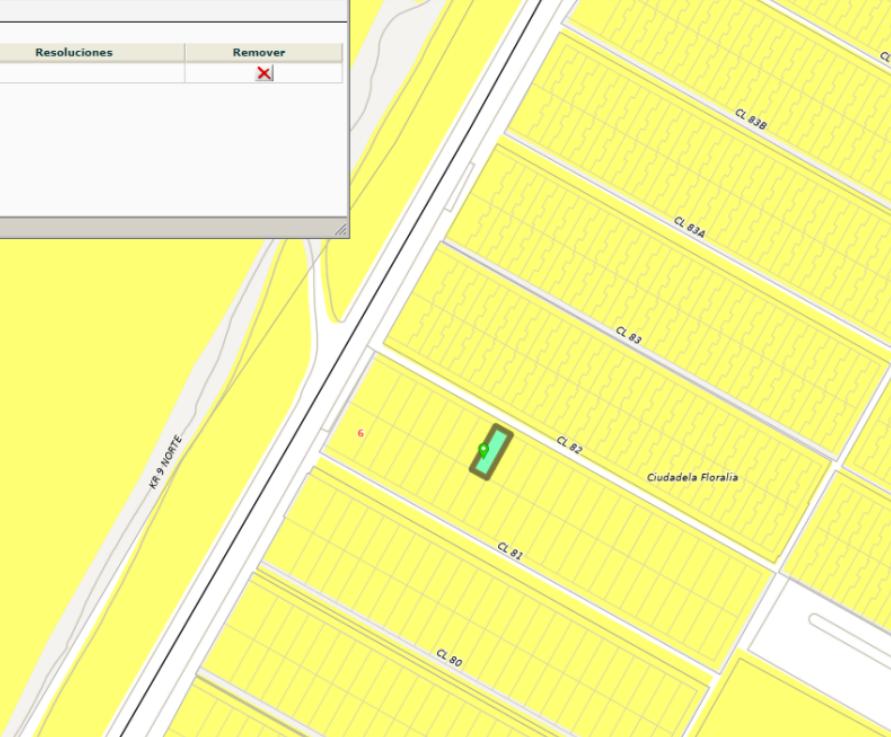
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Id	Dirección	Dir. anterior	Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Obs
	CL 82 # 8 NORTE - 69		Principal	Certificada	2021-08-21		

YU





Componente Urbano _ NORMAS VOLUMETRICAS

Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.001558 del 23 de febrero de 2018).

- c. Los aislamientos posteriores se regirán por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.

- 10. Ventilación e Iluminación.** En la vivienda, todos 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 ²)
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Expectativa arqueologica

ID	Potencial	Remover
3	Bajo	X

▼ Capa: Manzanas catastrales

▼ Capa: Barrios y sectores

▼ Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

A 28J # 32 - 05

a domiciliaria

Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.
Principal	Certificada	2017-10-05	Resolucion No. 4132.010.21.0.300 del 05/10/2017		





Componente Urbano _Riesgo de inundación

SANTIAGO DE CALI

Buscar

general

Resultado

Exportar Selección

Escala:

▲ Capa: Inundación fluvial

	Tipo amenaza	Fuente	Remover
(+)	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)	OSSO	X

▼ Capa: Terrenos

▼ Capa: Manzanas catastrales

▼ Capa: Barrios y sectores

▼ Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dirección	Dir. anterior	Tipo dirección	Estado	Fecha	Resolución	Obs
CL 82 # 8 NORTE - 69		Principal	Certificada	2021-08-21		

UC DATOS ESPACIALES
SANTIAGO DE CALI

General Escala Buscar Resultado Exportar Selección

Capa: Áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral

ID	Tipo	Remover
1	Zona susceptible a licuación (Áreas estudiadas)	X

▼ Capa: Terrenos
▼ Capa: Manzanas catastrales
▼ Capa: Barrios y sectores
▼ Capa: Comunas

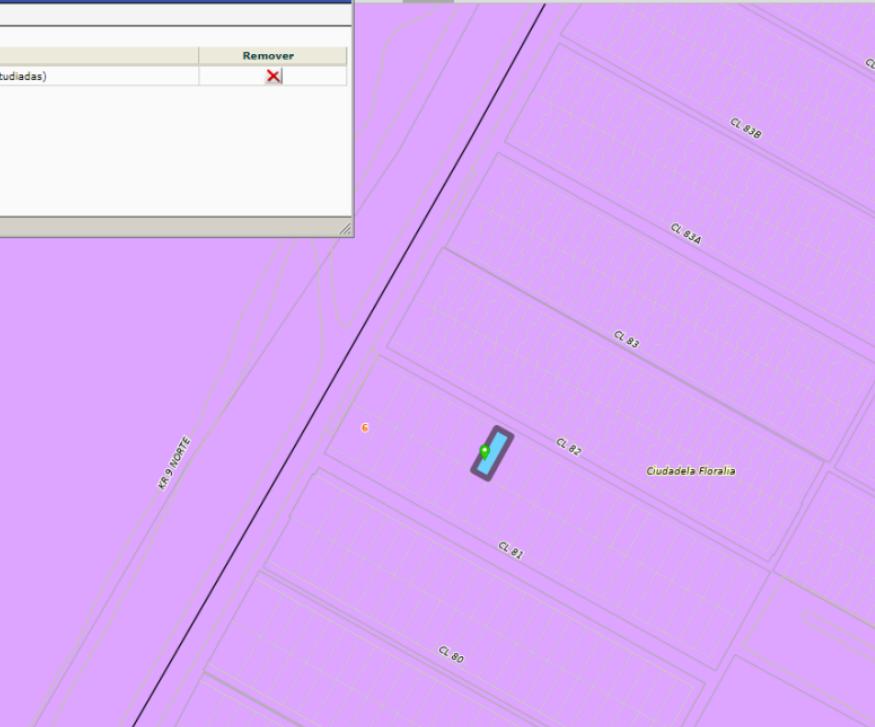
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Búsqueda: CL 82 # 8 NORTE- 69

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dirección	Dir. anterior dirección	Tipo	Estado	Fecha	Resolución	Obs
CL 82 # 8 NORTE - 69		Principal	Certificada	2021-08-21		

YU





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230625921878552119

Nro Matrícula: 370-376487

Pagina 1 TURNO: 2023-276564

Impreso el 25 de Junio de 2023 a las 10:30:40 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

FECHA APERTURA: 16-12-1991 RADICACIÓN: 78648 CON: ESCRITURA DE: 10-12-1991

CODIGO CATASTRAL : 76001010006100019000700000000Z COD CATASTRAL ANT: 760010106100019000700000000Z

NUIPRE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 5679 DEL 06-12-91 NOTARIA 8. DE CALI.- (DECRETO 1711/84) AREA: 56.25 M².

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO POR COMPAR A LA SOC. AGROINMOBILIARIA LTDA. " SEGUN ESCR. #5979 DE 27 DE OCTUBRE DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1978 -ACLARADA POR ESCR. #3786 DE 19 DE JULIO DE 1979 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 1979.- LA SOC. "AGROINMOBILIARIA LTDA ", ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "NEGOCIOS LOS SAMANES LTDA. CIA. S.C.A.", SEGUN ESCR. #5978 DE 27 DE OCTUBRE DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1978.- LA SOC. "NEGOCIOS LOS SAMANES LTDA. & CIA. S.C.A." ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "AGROINMOBILIARIA LTDA. " SEGUN ESCR. #4141 DE 10 DE AGOSTO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1978.- ACLARADA Y RATIFICADA POR ESCR. #5313 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 6 DE OCTUBRE DE 1978.- LA SOC. AGROINMOBILIARIA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO VELEZ JARAMILLO, RODRIGO BERNAL MOLINA, ALFREDO Y HERNANDO DOMINGUEZ BORRERO, SEGUN ESCR. #5062 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1977 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DE 1977.- HERNANDO VELEZ JARAMILLO, RODRIGO BERNAL MOLINA, ALFREDO Y HERNANDO DOMINGUEZ BORRERO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LIMITADA & CIA. S. EN C. ", SEGUN ESCR. #2984 DE 30 DE JUNIO DE 1977 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE JULIO DE 1977.- ACLARADA POR ESCR. #3096 DE 30 DE JUNIO DE 1977 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1977.- LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. & CIA. S. EN C. ", ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA. " SEGUN ESCR. #2015 DE 4 DE JUNIO DE 1973 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1973.- ACLARADA POR ESCR. #5886 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1973, NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 1973.- LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. & CIA. S. EN C. ". ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA Y CIA. " SEGUN ESCR. #2555 DE 3 DE DICIEMBRE DE 1969 NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1970.- LA SOC. "INVERSIONES AGRICOLAS DEL VALLE LIMITADA" (ANTES "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA Y CIA.", SEGUN TRANSFORMACION DE LA SOC. POR ESCRITURA N.8829 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1964 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DE 1965.) ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA.", SEGUN ESCRITURA #5858 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1964 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1964.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 82 # 8 NORTE - 60 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 82 # 8 NORTE - 05 (

1) LOTE 31, MANZANA 8 SECTOR II ZONA A LIBR/ELORALIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INMOS DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230625921878552119

Nro Matrícula: 370-376487

Página 3 TURNO: 2023-276564

Impreso el 25 de Junio de 2023 a las 10:30:40 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

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BOLA\OZ MARIN ALBA MILCY

CC# 16742845

DE: SANCHEZ HENAO WILMAR

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.

A: SANCHEZ HENAO WILMAR

CC# 16742845

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-11-1992 Radicación: 76600

Doc: ESCRITURA 3393 del 22-07-1992 NOTARIA 9. de CALI

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BOLA\OZ MARIN ALBA MILCY

DE: SANCHEZ HENAO WILMAR

CC# 16742845

A: BOLA\OZ MARIN ALBA MILCY

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-11-2005 Radicación: 2005-93770

Doc: CERTIFICADO 106 del 29-02-1996 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESCT.#5679 SEGUN ESCT.#667 DE 27-02-96 - BF#10301502 DE 22-11-2005 -

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

DE: SANCHEZ HENAO WILMAR

CC# 16742845

A: BOLA\OS MARIN ALBA MILCY

CC# 31959805 X

A: SANCHEZ HENAO WILMAR

CC# 16742845 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-2005 Radicación: 2005-96361

Doc: CERTIFICADO 310 del 30-06-1995 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA Y CONDICION RESOLUTORA ESCT.#5679 SEGUN ESCT.#2469 DE 27-06-95 - BF#100301501 DE 22-11-2005 -

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

DE: INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA AURBANA - INURBE - ANTES I.C.T.

A: BOLA\OS MARIN ALBA MILCY

CC# 31959805 X

A: SANCHEZ HENAO WILMAR

CC# 16742845



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230625921878552119

Nro Matrícula: 370-376487

Página 4 TURNO: 2023-276564

Impreso el 25 de Junio de 2023 a las 10:30:40 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 009 Fecha: 30-11-2005 Radicación: 2005-96361

Doc: CERTIFICADO 310 del 30-06-1995 NOTARIA 8 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ADMINISTRACION

ANTICRETICA ESCT.#5679 SEGUN ESCT.#2469 DE 27-06-95 - BF#100301501 DE 22-11-2005 -

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA - INURBE (ANTES I.C.T.)

A: BOLAOS MARIN ALBA MILCY CC# 31959805 X

A: SANCHEZ HENAO WILMAR CC# 16742845

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-01-2006 Radicación: 2006-1168

Doc: ESCRITURA 03519 del 23-12-2005 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BF#10308920 DE 05-01-2005 - 1A COLUMNA

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

DE: BOLAOS MARIN ALBA MILCY CC# 31959805

A: CADENA MARIN MANUEL MARIA CC# 14972568 X

A: RUIZ LOZADA LEONOR CC# 31830795 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-01-2006 Radicación: 2006-1168

Doc: ESCRITURA 03519 del 23-12-2005 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96 BF#10308920 DE 05-01-2005 - 3A COLUMNA

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

A: CADENA MARIN MANUEL MARIA CC# 14972568 X

A: RUIZ LOZADA LEONOR CC# 31830795 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-04-2007 Radicación: 2007-31406

Doc: ESCRITURA 1165 del 29-03-2007 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -CANCELACION AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 7 96 -ESC.# 03519 B.F.# 20104353 DEL 13-04-2007

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

DE: CADENA MARIN MANUEL MARIA CC# 14972568 X

DE: RUIZ LOZADA LEONOR CC# 31830795 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230625921878552119

Nro Matrícula: 370-376487

Página 5 TURNO: 2023-276564

Impreso el 25 de Junio de 2023 a las 10:30:40 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 013 Fecha: 13-04-2007 Radicación: 2007-31406

Doc: ESCRITURA 1165 del 29-03-2007 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$25,400,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA B.F.# 20104353 DEL 13-04-2007

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

DE: CADENA MARIN MANUEL MARIA CC# 14972568

DE: RUIZ LOZADA LEONOR CC# 31830795

A: GONZALEZ TOVAR MARIA BEATRIZ CC# 29125619 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-04-2007 Radicación: 2007-31406

Doc: ESCRITURA 1165 del 29-03-2007 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA O ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA B.F.# 20104353 DEL 13-04-2007

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

DE: GONZALEZ TOVAR MARIA BEATRIZ CC# 29125619 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE CALI VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-05-2010 Radicación: 2010-39424

Doc: OFICIO 00943 del 30-04-2010 JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO). RAD. 201000346.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: GONZALEZ TOVAR MARIA BEATRIZ CC# 29125619 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 21-01-2019 Radicación: 2019-3315

Doc: OFICIO 4134 del 11-12-2018 JUZGADO SEXTO DE EJECUCION CIVIL M de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO.OFICIO 00943 DEL 30/04/2010

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230625921878552119

Nro Matrícula: 370-376487

Pagina 7 TURNO: 2023-276564

Impreso el 25 de Junio de 2023 a las 10:30:40 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: 2023-276564 FECHA: 25-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI-DP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI-DP.

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

AA . 29263724

165
29 MAR 2007

MATRICULA INMOBILIARIA:

370-376487

FICHA CATASTRAL: C096100070000

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI

URBANO: X

RURAL:

DIRECCION: CALLE 82 NUMERO 8N - 69

ACTO O CONTRATO: CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN A
VIVIENDA FAMILIAR 0125. COMPROVENTA. 0205. HIPOTECA
CON CUANTIA INDETERMINADA.

VALOR VENTA: \$ 25.400.000.oo

AVALO CATASTRAL: \$ 11.571.000.oo

VALOR HIPOTECA: \$ 20.300.000.oo

VENDEDORES: LEONOR RUIZ LOZADA Y MANUEL MARIA
CADENA MARIN

C.C. 31.830.795 Y 14.972.568

COMPRADOR: MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR

C.C. 29.125.619

ACREDOR: BANCOLOMBIA S.A.

NIT: 890.903.938-8

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: MIL CIENTO SESENTA Y CINCO (1.165)

FECHA: MARZO 29 DE 2007 ————— NOTARIA ONCE DE CALI
 En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del
 Valle, —— República —— de —— Colombia, —— a —— los
 VEINTINUEVE (29) días del mes de MARZO XXXXX XXXX
 del año Dos mil Siete (2.007), en el Despacho de la
 Notaria Once (11) del Circulo de Cali, Cuyo Notario Titular
 es el Doctor ALVARO NIÑO SERRANO XXXXXXXXXX XXXX XXX
 Comparecieron los señores LEONOR RUIZ LOZADA, mayor
 de edad, vecina de Cali, identificada con la C.I.
 31.830.795 de Cali, de estado civil casada con
 sociedad conyugal vigente, quien actúa en su propio



nombre y el señor MANUEL MARIA CADENA MARIN, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la C.C. 14.972.568 de Cali, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, cónyuges entre si, manifestaron: que tienen el dominio y posesión sobre el siguiente inmueble: Una casa ubicada en la calle 82 No. 8N-69 Lote 31 Manzana 9 Sector II Zona A, situada en la urbanización de Floraia de la ciudad de Cali. **PARAGRAFO PRIMERO:** El referido inmueble se identifica con folio de matricula inmobiliaria No. 370-376487 de la Oficina de Registro de Cali. Que pesa sobre el inmueble ——**AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** constituida por Escritura Pública No. 03519 del 23 de Diciembre del 2005 de la Notaría 15 de Cali, Debidamente Registrada En La Oficina De Registro De Instrumentos Pùblicos de Cali el 05 de Enero del 2006. Que en concordancia con el artículo 4 de la Ley 258 de 1996 Que es voluntad de los comparecientes por medio de Esta Escritura Proceder a Levantar la afectación a VIVIENDA FAMILIAR que pesa sobre el inmueble.

COMPRAVENTA

Compareció la señora LEONOR RUIZ LOZADA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.830.795 de Cali y MANUEL MARIA CADENA MARIN, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.972.568 de Cali, de estado civil casados, con sociedad conyugal vigente, cónyuges entre si, manifiestan: **PRIMERO.-** Que actúan en sus propios nombres y representación, quienes en adelante se denominara **LOS VENDEDORES.** **SEGUNDO.-** Que en la condición antes expresada los exponentes enajenan a

AA 29264126



título de venta a la señora MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 29.125.619 de Cali, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, quien en adelante se denominaran **LA COMPRADORA**, los derechos de dominio y posesión plenos que recae sobre el inmueble —que —atiende —a —la —siguiente descripción: Ubicado en la Calle 82 No. 8N-69 Lote 31 Manzana 9 Sector II Zona A Urbanización Floralia, Jurisdicción del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Casa de habitación junto con el lote terreno en el cual esta construida con un área de 56.25 M². Dentro de los siguientes **Linderos**: NORTE: En extensión de 12.50 metros con el lote de terreno No. 30. SUR: En extensión de 12.50 metros con el lote N. 32. ORIENTE: En extensión de 4.50 metros con la calle 82. OCCIDENTE: En extensión de 4.50 metros con el lote No. 18. — **PARAGRAFO PRIMERO:** El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-376487 de la oficina de Registro de Cali y en la Oficina de Catastro No. C096100070000 de la ciudad de Cali.

TERCERO.- Tradición: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por los señores LEONOR RUIZ LOZADA Y MANUEL MARIA CADENA MARIN, por Compraventa realizada a la señora ALBA MILCY BOLAÑOS MARIN, por Escritura Pública No. 22599 del 23 de Diciembre del 2005 de la Notaría 15 de Cali, registrada en el folio de matrícula

inmobiliaria No. 370-376487. CUARTO.- Que el inmueble vendido se encuentra libre de desmembraciones, limitaciones de dominio y gravámenes y que LOS VENDEDORES se obligan a salir a su saneamiento. QUINTO.- Que el inmueble se vende — como cuerpo— cierto— y —no— en consideración a su cabida. PARAGRAFO: Que la venta incluye la linea telefónica No. 440 5902. SEXTO.- Que el precio de este contrato es la suma de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE— (\$ 25.400.000.00) que LA COMPRADORA pagará así: a) CINCO MILLONES CIEN MIL PESOS MCTE (\$ 5.100.000.00), con sus propios recursos que LA COMPRADORA ya canceló a LOS VENDEDORES y estos manifiestan que recibieron de conformidad y b) el saldo o sea la suma de VEINTE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 20.300.000.00) con el producto de un préstamo hipotecario de Bancolombia S.A. Para lo cual BANCOLOMBIA S.A, hará entrega del préstamo, una vez se verifique el registro de la HIPOTECA que constituirán LA COMPRADORA a favor de la entidad bancaria en el folio de la Matricula correspondientes, con los contratos que contiene y este ampliado en el certificado de libertad y tradición del inmueble; de tal manera, que el certificado de constancia de esos registros y que sobre el inmueble no recaen gravámenes o limitaciones al dominio, diferente a la hipoteca que se constituirá a favor del banco. PARAGRAFO.- Que LOS VENDEDORES renuncian a la condición resolutoria inherente a la modalidad de pago del precio del contrato. SEPTIMO.- Que la entrega del inmueble por parte

AA 29264127



de LOS VENDEDORES a LA COMPRADORA,— será — un — día después — de — realizado el desembolso por parte de Bancolombia S.A. **PARAGRAFO:** No obstante la forma de entrega

LA COMPRADORA renuncian a la condición resolutoria inherente a la entrega del inmueble.

OCTAVO.- Que los gastos que demande el otorgamiento de la escritura de compraventa serán compartidos de por mitad por las partes. Que el valor de la retención en la fuente por la venta de los inmuebles será de cargo exclusivo de LOS VENDEDORES. Que todos los demás costos, incluido el valor de la boleta fiscal de la compraventa y el de la hipoteca, así como los relativos al registro, serán de cargo exclusivo de LA COMPRADORA.

NOVENO: Presente MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 29.125.619 de Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho.

Manifiestan: I.- Que acepta la venta que por el presente instrumento se le hace, así como todas las demás estipulaciones en ella contenidas.

En este estado el Suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de Enero de 1.996, Articulo 6o. Interroga a los Vendedores, si tienen vigente sociedad conyugal, Matrimonio o Unión Marital de Hecho, quienes DECLARAN bajo la gravedad de juramento: **SOMOS CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.**

INTERROGADOS si el inmueble a que se refiere



esta escritura está afectado a Vivienda Familiar en los términos ____ de la Ley 0258 de 1.996.
RESPONDIERON bajo juramento: **NO ESTA AFECTADO.**____

En este estado el Suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de Enero de 1.996, Articulo 6o. Interroga a la Compradora , si tiene sociedad conyugal vigente, Matrimonio o Unión Marital de Hecho, ____ RESPONDIO bajo la gravedad de juramento: **SOY SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO.**_____

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA_____

Compareció la señora MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 29.125.619 de Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, Manifiesta: — PRIMERO: Que en este acto obra en su propio nombre **SEGUNDO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA:** Que el (los) compareciente(s) para garantizar a BANCOLOMBIA S.A., el pago del crédito que éste le(s) conceda, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL DEUDOR** y ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye(n) en favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía sobre el siguiente inmueble el cual se hipoteca como cuerpo cierto: Ubicado en la Calle 82 No. 8N-69 Lote 31 Manzana 9 Sector II Zona A Urbanización Floralia, Jurisdicción del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Casa de habitación junto con el lote terreno en el cual esta construida con un área de

AA 29264128



56.25 M2. Dentro de los siguientes **Linderos:** NORTE:

En extensión de 12.50 metros con el lote de terreno N°. 30.

SUR: En extensión de 12.50 metros con el lote N. 32.

ORIENTE: En extensión de 4.50 metros con la calle 82. **OCCIDENTE:** En extensión de 4.50 metros con el lote N°. 18.

PARAGRAFO PRIMERO: El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°. 370-376487 de la Oficina de Registro de Cali y en la Oficina de Catastro N°. C096100070000 de la ciudad de Cali. La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el (los) inmueble(s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del (los) mismo(s) bien(es), según el artículo 2446 del Código Civil.

PARAGRAFO: El producto inicial del mutuo se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999 a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma tratándose de vivienda de interés social.

TERCERO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Que el inmueble dado en garantía hipotecaria fue adquirido por la señora MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR, por medio de esta misma escritura por compraventa a los señores LEONOR RUIZ LOZADA y MANUEL MARIA CADENA MARIN.

CUARTO: GARANTÍA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD: Que garantiza (n) que dicho(s) inmueble(s) es (son) de su propiedad exclusiva, que no ha(n) sido constituido(s) en patrimonio de familia, ni dado(s) en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis y que se halla(n) libre(s) de hipotecas, — embargos, — censos, — condiciones resolutorias, registro por demanda civil, servidumbres pasivas, uso o usufructo y cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones; y que se obliga (n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda.

PARAGRAFO: En cuanto a hipoteca(s) está libre, como ya se dijo.

QUINTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que **EL DEUDOR** conjunta o separadamente haya adquirido o adquiera en el futuro en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, en los términos y condiciones previstos en los respectivos documentos que contengan las obligaciones principales y accesorias, en razón de contratos de mutuo o por cualquiera otra causa que **EL DEUDOR** conjunta o separadamente quede obligado por cualquier concepto; ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, con otra u otras firmas, en razón de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos-valores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil, otorgados, girados,

AA 29264129



1269

avalados, _____ aceptados,
endosados, o firmados por **EL DEUDOR** _____ conjunta _____ o separadamente, en forma tal que este quede obligado ya sea individual, _____ conjunta _____ o

solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con **BANCOLOMBIA S.A.**

PARAGRAFO: Queda entendido claramente que para determinar el límite de esta hipoteca abierta, bastará convertir las obligaciones contraídas en Unidades de Valor Real UVR, a su equivalencia en pesos moneda legal por el valor que tenga la UVR, el dia que se quiera hacer la determinación de dicho limite. **PARÁGRAFO 1:** El crédito inicialmente aprobado por **BANCOLOMBIA S.A.** en favor de **EL DEUDOR** asciende a la cantidad de **CIENTO VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTA NOVENTA Y CUATRO UNIDADES CON SIETE MIL CIENTO SESENTA Y DOS DIEZ MILESIMAS DE UVR (124.894.7162 UVR)** liquidadas en moneda legal el dia Veintisiete (27) de Marzo del 2007 equivalen a la suma de **VEINTE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 20.300.000.00)** que será pagado dentro del plazo de **TREINTA AÑOS (30)** años en **TRESCIENTOS SESENTA (360)** cuotas mensuales, mes vencida, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL DEUDOR** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, conforme a lo ya expresado en esta cláusula y establecido en las cláusulas Octava y Décima Primera de esta hipoteca. Esta liquidación es con



el fin de determinar los derechos notariales y de registro de la presente hipoteca. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. Es decir, que el desembolso es cero (0).

PARÁGRAFO 2: La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de BANCOLOMBIA S.A. y el (los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el (los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). **SEXTO: ACELERACION DEL PLAZO:** Que EL DEUDOR reconoce y acepta el derecho de BANCOLOMBIA S.A. para declarar por si misma y unilateralmente extinguido el plazo de la deuda y para exigir de inmediato el pago de la totalidad de ella, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial en los casos en que hubiere lugar, en cualquiera de los casos que siguen: 1. Si EL DEUDOR no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de BANCOLOMBIA S.A. de acuerdo con los documentos o titulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos; 2. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es perseguido en todo o en parte por un tercero o en ejercicio de cualquier acción legal; 3. Si el (los) inmueble (s) mismo (s) desmejora (n) o sufre (n)

AA 29264130



depreciado tal (es) que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito, a juicio de un perito que designe BANCOLOMBIA S.A.; 4. Si el (los) inmueble (s) que se determina (n) en el presente contrato, es (son) gravado (s) con hipoteca (s) distinta (s) a la (s) constituida (s) mediante esta escritura; 5. Si el hipotecante (s) enajena (n) en todo o en parte el (los) inmueble (s) sin consentimiento expreso de BANCOLOMBIA S.A.; 6. Si EL DEUDOR no aplica la totalidad o parte del crédito al fin para el cual se le aprobó; 7. Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito. En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple dicho al respecto del representante legal de BANCOLOMBIA S.A. y sin necesidad de requerimiento judicial alguno.

SEPTIMO: CESION DE CREDITO Y GARANTIA: Que EL DEUDOR acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que BANCOLOMBIA S.A. haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía (s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble (s). Igualmente la hipoteca podrá ser cedida a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera, para tal efecto BANCOLOMBIA S.A. autorizará en un plazo no mayor a diez (10).



días hábiles, la cesión de la hipoteca, una vez el deudor entrega la oferta vinculante del nuevo acreedor.

OCTAVO : COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Que serán de cargo de **EL DEUDOR** el valor de las costas y gastos judiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **BANCOLOMBIA S.A.** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con ~~mérito ejecutivo~~ y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **BANCOLOMBIA S.A.** y que **EL DEUDOR** se obliga a entregar en sus dependencias como previo — indispensable — requisito — para — el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder.

PARÁGRAFO : Que **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **BANCOLOMBIA S.A.** todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean

AA 29264131



facturadas por **BANCOLOMBIA S.A.**, etc. **NOVENO : SECUESTRE**: Que en caso de acción judicial **EL DEUDOR** _____ se adhiere al nombramiento del secuestre que haga **BANCOLOMBIA S.A.** de acuerdo con lo establecido en el numeral 1º, literal D, del articulo noveno (9º) del Código de Procedimiento Civil; y renuncia al derecho establecido en el artículo 520 del mismo Código. **DECIMO: VIGENCIA DE LA HIPOTECA** : Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **BANCOLOMBIA S.A.** no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de **EL DEUDOR** conjunta o separadamente cualquier obligación pendiente y sin solucionar de manera total o parcial. **DECIMO PRIMERO: SEGUROS**: Que **EL DEUDOR** se obliga a contratar en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: el seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los seguros

deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **BANCOLOMBIA S.A.**. Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas — por — **BANCOLOMBIA — S.A.**, — o individualmente tomados según sea el caso, dentro de la libertad que tiene el (los) deudor (es) de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por **BANCOLOMBIA S.A.** según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **EL DEUDOR** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. Si **EL DEUDOR** no cumple con esta obligación **BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizada desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarle el valor de las primas de seguro, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble(s) y la(s) vida(s) de **EL DEUDOR** es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula.

DECIMO SEGUNDO: CONDICIONES DE DESAFECTACION EN MAYOR EXTENSION: **BANCOLOMBIA S.A.**, desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) — de — la — Circular — Externa — de — la

AA 29264132



Superintendencia — Bancaria
No. 085 de Diciembre 29 de
2000, siempre y cuando el
Constructor haya cancelado a
BANCOLOMBIA S.A. la prorrata
correspondiente y el (los)
deudor (es) haya (n) cumplido todas las
obligaciones para con BANCOLOMBIA S.A., exigidas
y necesarias para el perfeccionamiento del
crédito, tales como: la firma del pagaré, gastos
legales y seguros, etc. DECIMO TERCERO: CONVENIO:
Que ni la constitución de la hipoteca anterior,
ni la firma de esta escritura, obligan a
BANCOLOMBIA S.A. a la entrega de sumas de dinero,
ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún
contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de
mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega
del crédito, por ser el mutuo un contrato real,
siendo estas operaciones materia de convenio
entre las partes, que estarán representadas en
documentos separados, que deberán ser firmados
para el perfeccionamiento del crédito por **EL
DEUDOR**, los codeudores y avalistas
correspondientes. Como consecuencia de lo
anterior, **EL DEUDOR** reconoce expresamente que
BANCOLOMBIA S.A. no está obligada a dar o a
entregar suma alguna en virtud del presente
documento. Si en el lapso entre la aprobación del
crédito y su probable perfeccionamiento,
BANCOLOMBIA S.A. conoce de hechos sucedidos antes
o después de aquella, los cuales la hubieren
impedido aprobar el crédito, podrá darlo por
desistido. DÉCIMO CUARTO: PODER: Que en caso de

perdida o destrucción de la primera copia para exigir mérito ejecutivo, el (los) comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelación total del crédito, al representante legal o apoderado de **BANCOLOMBIA S.A.** para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia substitutiva con igual mérito.

Presente la **DOCTORA ELSA MARIA MOYA OSPINA**, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.301.857 de Cali , dijo : 1) Que para los efectos de este contrato obra su carácter de **Apoderada Especial de BANCOLOMBIA**, — establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita en el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria que entrega para que se protocolice con esta escritura; de acuerdo con el poder Especial otorgado Según Escritura Pública No. 869 del 20 de febrero del 2006 de la Notaría 29 del Circulo de Medellín. 2). Que en la condición dicha acepta para **BANCOLOMBIA S.A.**, la hipoteca constituida en su favor y las demás declaraciones de voluntad que en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, ha(n) formulado por medio de esta escritura a la señora **MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVAR**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 29.125.619 de Cali, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho.

Manifiesta: I. Que acepta la presente Hipoteca.
(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA EN DISKETTE).

En este Estado el Suscrito Notario dando

AA 29264133



23
24

cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de Enero de 1.996, Artículo 6o. Interroga a la hipotecante, si tiene sociedad conyugal vigente, Matrimonio o Unión Marital de Hecho, RESPONDIO

bajo la gravedad de juramento: **SOY SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO.**

Para efectos del Artículo 26 de la Resolución número 7880 del 28 de Diciembre de 2.006, con la presente escritura se protocoliza carta expedida por BANCOLOMBIA S.A., donde aprueba un crédito al (los) Hipotecante (s) por la suma de \$20.300.000.oo ,la misma que tomará el Notario para la liquidación de los derechos notariales.

SE AGREGAN: 1.- Carta de Valorización Departamental de fecha 6 de Marzo de 1.997. 2.- Certificado de Valorización Municipal número 203365 del predio C096100070000. 3.- Certificado de pago predial número 3011555 expedida por el Municipio de Santiago de Cali, del predio número C096100070000. , a nombre de CADENA MARIN MANUEL MARIA, avaliado en \$11.571.000, dirección C 82 8 N 69, expedido el 12 de Marzo de 2.007, válido hasta el 31 de Marzo de 2.007.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Leído el presente instrumento en su totalidad por los otorgantes y advertidos de que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar; de la obligación del registro dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma de esta escritura, quienes la encontraron conforme a



su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito notario que da fe; declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, ó la identificación del inmueble objeto del presente acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, identificación catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos. Derechos: \$ 192.901.00 ---. - Resolución número 7880 del 28 de Diciembre de 2.006. Recaudos: Superintendencia de Notariado y Registro \$3.175.00. Recaudos: Fondo-Superintendencia de Notariado y Registro \$3.175.00. — Retención — a — la — fuente — \$ 254.000.00 ----- IVA: \$ 58.800.00 - -- Se extendió en las hojas números AA 29263724 AA 29264126 AA 29264127 AA 29264128 AA 29264129 AA 29264130 AA 29264131 AA 29264132 AA 29264133 AA 29263715.

AA 29263715



VIENE DE LA HOJA AA 29264133

LOS OTORGANTES:

INDICE DERECHO

Leonor Ruiz Lozada

LEONOR RUIZ LOZADA

ESTADO CIVIL:

Casada 31'830-795

INDICE DERECHO

Manuel Cadena M
MANUEL MARIA CADENA MARINESTADO CIVIL: *CASADO**14972568*

INDICE DERECHO

Beatriz Gonzalez Tovar
MARIA BEATRIZ GONZALEZ TOVARESTADO CIVIL: *XXXXXX XXXX XXXX XXX X
XXXXXX 29125619 Cas
SOTERA SRI UNION MATR AL.
De Hecho.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXX XXX XXX XX



INDICE DERECHO

Elsa María Moya Ospina

APODERA ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A.

EL NOTARIO:



ALVARO NIÑO SERRANO

Digitized by srujanika@gmail.com

Señor Juez,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

Yo **FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**, identificado con la cedula de ciudadanía No.1010163646 de Bogotá D.C., de profesión Ingeniero Catastral y Geodesta, egresado y titulado en la Universidad Francisco José de Caldas, en el año 2017, con tarjeta profesional No. 25222-378031 CND expedida por el Concejo profesional Nacional de Ingeniería COPNIA, actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-1010163646 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

- Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
- Categoría 2 - Inmuebles Rurales
- Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección
- Categoría 6 - Inmuebles Especiales
- Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 90 #45-198 APTO 502 TORRE B, mi correo electrónico es franjabalor@hotmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204188428

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.

- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Ingeniero Catastral y Geodesta y Perito Avaluador.

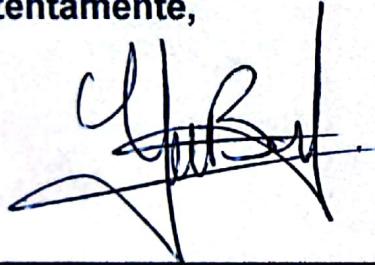
ESTUDIOS REALIZADOS:

Profesional: Ingeniero Catastral y Geodesta.

EXPERIENCIA EN AVALUOS JUZGADOS:

JUZGADO 75 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.	DIVISORIO	11001400306720 140019500	GLADYS ARIZA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CALI	INCUMPLIMIENTO EN PAGO CONTRACTUAL	76001-23-33-003- 2015-00196	CONSO RCIO PROYE CTOS Y DISEÑO S
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA	SUCESIÓN DEINTESTADA TRANSMISIÓN CAUSANTE.	76520311001220 POR 220020100 DEL	

Atentamente,



C.C. 1010163646 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: Kr 90 # 45-198 Apto 502 Torre B

Celular: 3204188428

Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

36 AÑOS

Carrera 90 No. 45-198 Cali Valle del Cauca

Tel: 3204188428

E-mail: franjabalor@hotmail.com

Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Avaluador ANAV

ESTUDIOS

2022
Colombia

Reconocedor Predial Urbano - Rural
Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2018
Bogotá - Colombia

Ingeniería Catastral y Geodesia
Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Programas manejados: Manejo de Software en Sistemas de Información Geográfica: Arcview GIS 3.2, ESRI/ArcGis 9.X, ILWIS 3.3, MapInfo, MapWindow. Software para modelamiento digital: Surfer, Autocad.

IDIOMAS

Español: Natal

Ingles: Intermedio

EXPERIENCIA LABORAL

De 02/2022 Actualmente

APPRAISALS, Maximiliano Duque P.

Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 3002092472

De 08/2022 a 12/2022

REALTIX. Sector Catastral

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para procesos en el marco del catastro multipropósito en Jamundí, Calima, San Luis Antioquia y Arboletes Antioquia.

Teléfono: 6016400322-6042611811

De 09/2017 a 12/2022

TINSA COLOMBIA, Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 6017444300

De 08/2016 a 12/2016 Bogotá

SW INGENIERIA, Sector Geomática

Cargo ocupado: Profesional Sig

Tareas realizadas: Realizar el catastro de redes para la cuenca del Salitre

Teléfono: 321 4534331

De 04/2012 a 06/2014 Bogotá

APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS, Sector Avalúos, Geomática.

Cargo ocupado: Director de proyecto actualización en Cali, Avaluador Cali 2018.

Tareas realizadas: Dirigir proyecto de la actualización catastral en la ciudad de Cali, Avalúos para empresas del sector energético y del estado DNE y SAE.

Teléfono: 317 7859 – 601 801 7801 – 601 345 4754

REFERENCIAS FAMILIARES

JOSE ANTONIO BALAGUERA

Empresa Madiautos

Cargo: Tramitador

Teléfono 3133912806

LUIS FELIPE BALAGUERA

Empresa

Autofianciera

Cargo: Asesor

Comercial

Teléfono 302 2090121

REFERENCIAS PERSONALES

VICTOR TORO

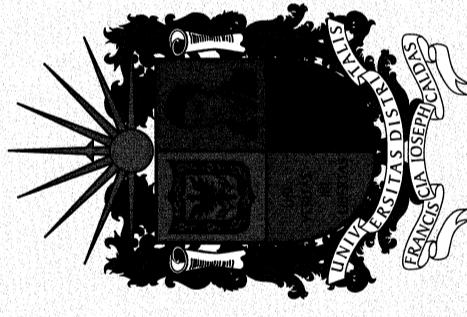
OCCUPACIÓN: PROFESOR
TELÉFONO: 3153641219

EDWIN CELY

OCCUPACIÓN: INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TELÉFONO: 3124178193



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
C.C.No.1.010.163.646 de Bogotá



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFERE EL TÍTULO DE

Joven ingeniero Catástral y Geodesta

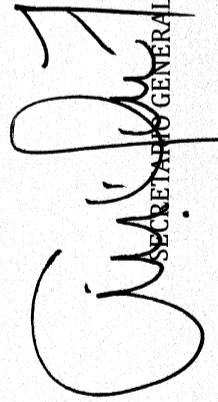
A
François Xavier Balanguera Oriñuela

Con C. C. No. 1010163646 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLA OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2017


GENERAL
SECRETARIO


RECTOR


ACADEMICO
SECRETARIO

No. 35768

Registro No. F.I. 20739 Folio No. 198 Libro No. J8