



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LRCAJA-1087120915**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 46 A NO 45 60 MARIANO RAMOS CALI		
Barrio	MARIANO RAMOS		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	SARA CAROLINA HURTADO TAVERA		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JEFRY LEYTON GUERRERO

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 **SARA CAROLINA HURTADO TAVERA** ubicado en la CARRERA 46 A NO 45 60 MARIANO RAMOS CALI MARIANO RAMOS, 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 \$125,584,500.00 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones quinientos ochenta y cuatro mil quinientos).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	70	M2	\$680,000.00	37.90%	\$47,600,000.00
Area Construida	CASA	64.45	M2	\$1,210,000.00	62.10%	\$77,984,500.00
TOTALES					100%	\$125,584,500

Valor en letras  
Ciento veinticinco millones quinientos ochenta y cuatro mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,835,164	1,993,196	Valor del avalúo en UVR	125,584,500.00
Proporcional	0	125,584,500	Valor asegurable	125,584,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación	Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<b>General:</b> Se trata de una casa de 1 piso, localizada en el barrio Mariano Ramos, El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud, deportivas como el polideportivo del Vallado, el supermercado de Comfandi, la IPS de Comfandi y la Unidad deportiva María Los Ramos. Norma: Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali Tratamiento: Consolidación Básica (C2). Área de actividad: Residencial predominante, I.O.= 0,8 y I.C.= 2,4. U.P.U: 4-Aguablanca. El inmueble cuenta con: antejardín, sala, comedor, cocina, zona de oficinas, 2 alcoba, baño social. NOTA: Se liquida el avalúo con el área de lote de los documentos suministrados 70 m2 y según medidas tomadas en sitio el área construida total del inmueble			

es de 68,45 m2 los cuales deben considerarse como aproximados, cumple con la norma del POT de Cali y con los que se liquida el avalúo. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos.

**Estructura:** La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados remodelados hace 3 meses en cocina, pisos, baño, zona de ropas con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1087120915	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JEFRY LEYTON GUERRERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087120915	Teléfono	3233301063
Email	jefry.leyton@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SARA CAROLINA HURTADO TAVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1144032518	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 46 A NO 45 60 MARIANO RAMOS CALI				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	MARIANO RAMOS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una casa de 1 piso, localizada en el barrio Mariano Ramos, El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); El inmueble cuenta con: antejardín, sala, comedor, cocina, zona de oficinas, 2 alcoba, baño social. NOTA: Se liquida el avalúo con el área de lote de los documentos suministrados 70 m2 y según medidas tomadas en sitio el área construida total del inmueble es de 68,45 m2 los cuales deben considerarse como aproximados, cumple con la norma del POT de Cali y con los que se liquida el avalúo. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario. Nota: segun visita tecnica al inmueble la casa cuenta con acceso por pasillo, interiormente se encuentra una casa que cuenta con independencia fisica en sus espacios, como en sus servicios publicos y nomenclatura, los				

cuales no comparte con casas vecinas.

CARACTERISTICAS GENERALES

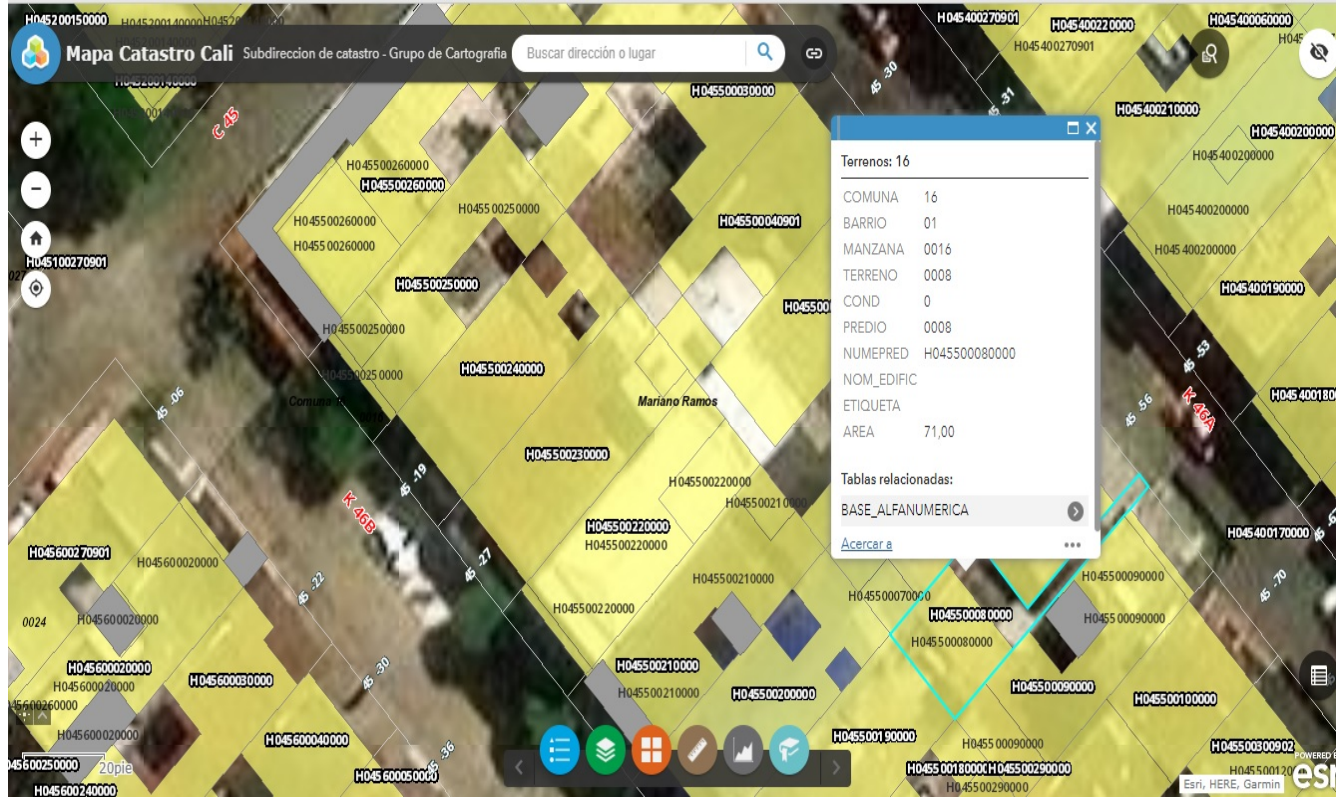
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>64.45</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	70	AREA CONSTRUIDA	M2	64.45	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>71</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	71	AREA CONSTRUIDA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	70																								
AREA CONSTRUIDA	M2	64.45																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	71																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																									
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>64.45</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	70	AREA PISO 1	M2	64.45	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>70</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>60.45</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	70	AREA PISO 1	M2	60.45			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	70																								
AREA PISO 1	M2	64.45																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	70																								
AREA PISO 1	M2	60.45																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>56</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.4</td><td>168</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	56	Indice construcción	2.4	168															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.8	56																								
Indice construcción	2.4	168																								
Forma Geometrica	irregular	Frente	8,35																							
Fondo	7	Relación frente fondo																								
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

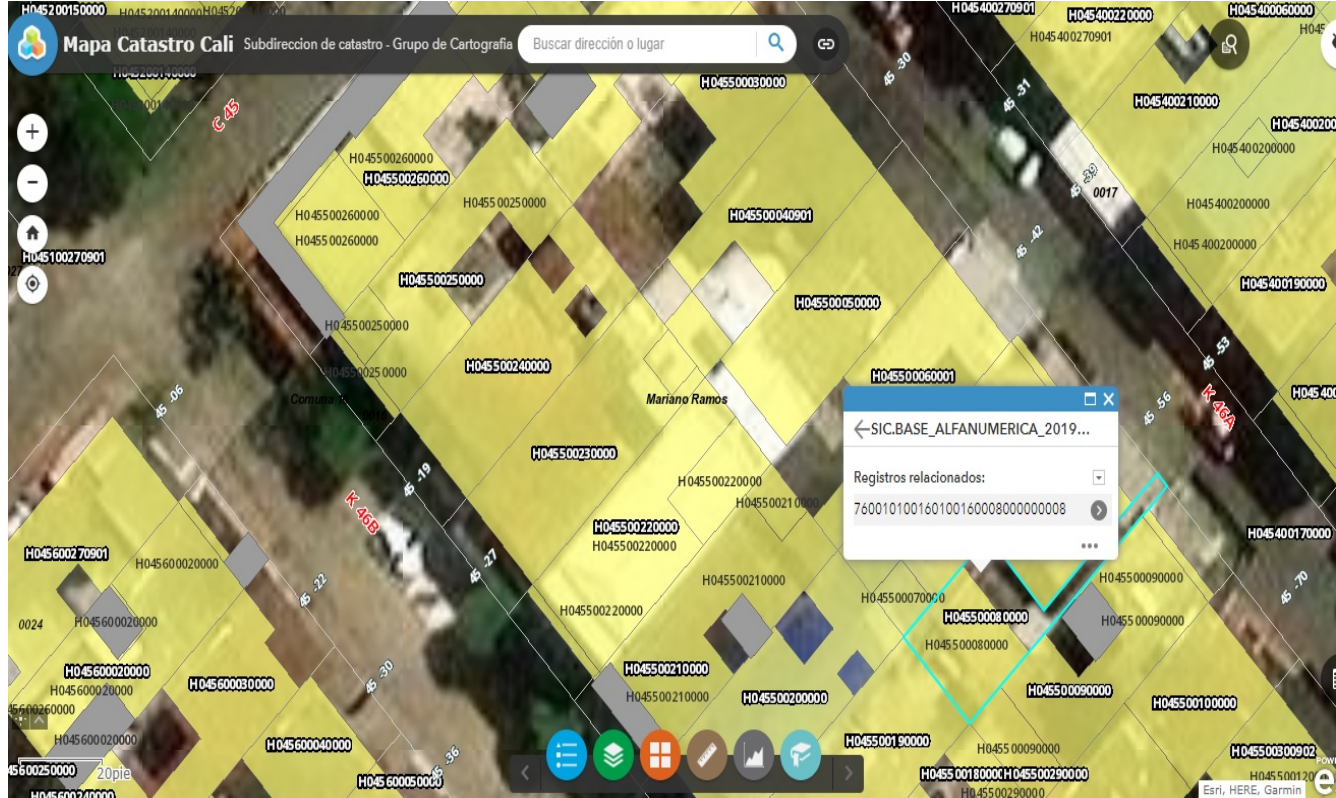
Acuerdo Decreto	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali
Area Del Lote	70
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	NA
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	CONSOLIDACION BASICA C2
Actuaciones Estrategicas	NA
Indice DeOcupacion	0,8
Indice DeContruccion	2,4
Antejardin	NA
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	0 METROS
Altura Permitida	2 PISOS Y TERRAZA
Densidad	NA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo 0373 de 2014 POT Cali Tratamiento: Consolidación Básica (C2). Área de actividad: Residencial predominante, I.O.= 0,8 y I.C.= 2,4. U.P.U: 4-Aguablanca.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Consulta catastral



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2389	EscrituraDePropiedad	27/12/2013	15	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-342897	12/02/2024	76001010016010016000 8000000008	CASA

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de vivienda, comercio sobre las vías principales (avenida ciudad de Cali, Calle 54, Carrera 39 y 46); al interior del barrio se destaca la presencia de construcciones de carácter residencial con altura entre 1 hasta 3 pisos con tipologías características del estrato 2 y 3. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	1990	Edad Inmueble	34 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

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

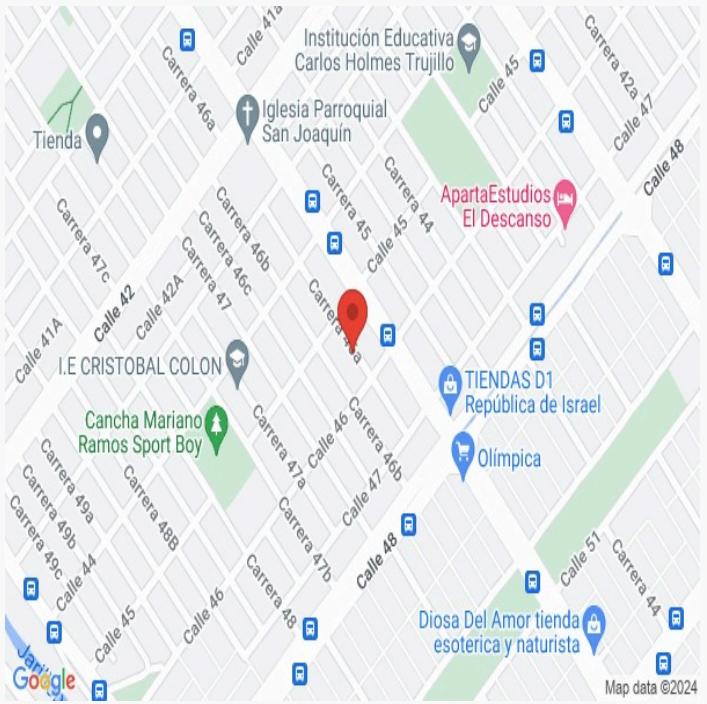
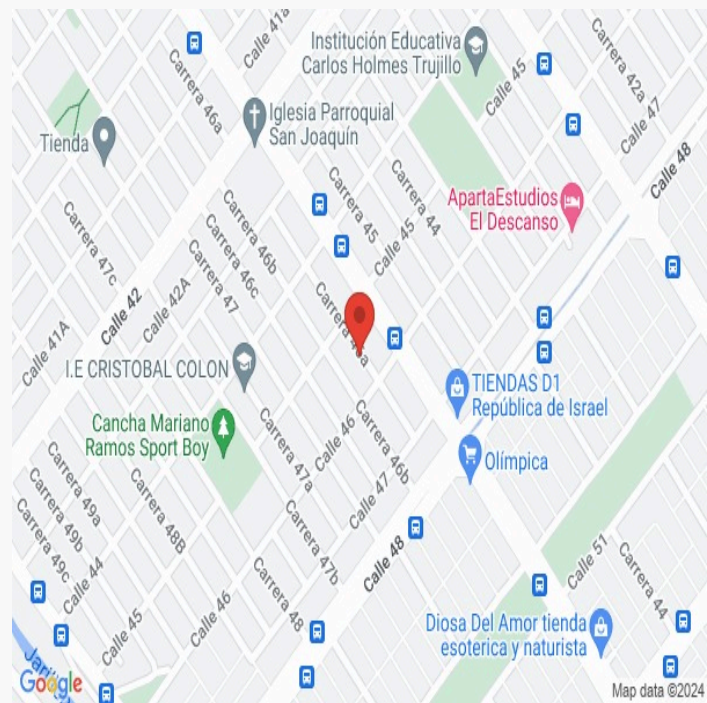
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados remodelados hace 3 meses en cocina, pisos, baño, zona de ropas con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 46 A NO 45 60 MARIANO RAMOS CALI | MARIANO RAMOS | Cali | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.403041  
GEOGRAFICAS : 3° 24' 10.947''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.512775  
GEOGRAFICAS : 76° 30' 45.99''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA MARIANO RAMOS CALI	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3165370226	59.50	72	\$1,020,000	\$73,440,000
2	CASA MARIANO RAMOS CALI	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3177718381	70	102	\$1,120,000	\$114,240,000
3	CASA MARIANO RAMOS CALI	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3148600434	140	90	\$1,130,000	\$101,700,000
4	CASA CIUDAD CORDOBA MISMO SECTOR	\$192,000,000	0.9	\$172,800,000	3206632525	75	85	\$1,210,000	\$102,850,000
Del inmueble						70	64.45		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,060,000	\$841,345	1.0	0.82	0.82	\$689,903
2	\$56,760,000	\$810,857	1.0	0.83	0.83	\$673,011
3	\$116,800,000	\$834,286	1.0	0.82	0.82	\$684,114
4	\$69,950,000	\$932,667	1.0	0.80	0.80	\$746,133
					PROMEDIO	\$698,290.39
					DESV. STANDAR	\$32,656.24
					COEF. VARIACION	4.68%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$680,000.00	AREA	70	TOTAL	\$47,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,210,000.00	AREA	64.45	TOTAL	\$77,984,500.00
VALOR TOTAL	\$125,584,500.00					

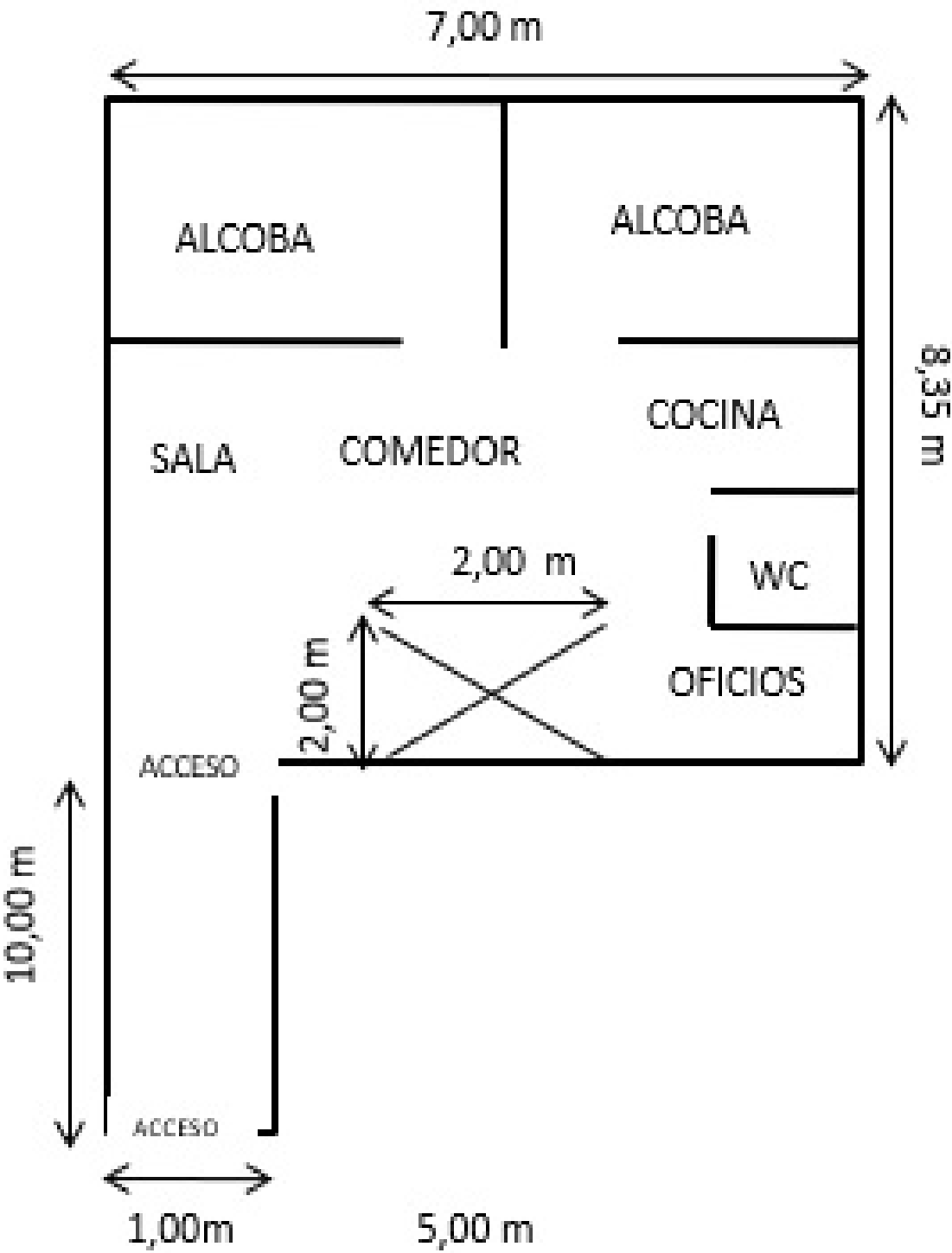
Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mariano-ramos/cali/10283529> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mariano-ramos/cali/7942002> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/república-de-israel/cali/7714049> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/7605709>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



CASA 1ER PISO

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



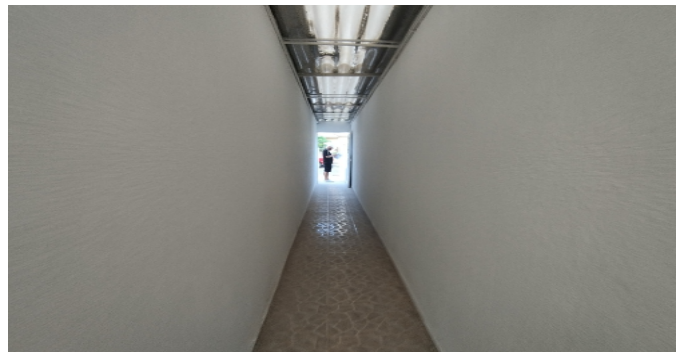
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1087120915



PIN de Validación: aa550a77



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Actualizado 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  
19 Ene 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: aa550a77

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: maribordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: aa550a77



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y  
Especiales - Instituto Tecnológico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector de acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación de este código puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

aa550a77

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Nro Matricula: 370-342897

Pagina 1

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 07:49:19 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 06-08-1990 RADICACION: 43462 CON: ESCRITURA DE: 02-08-1990  
CODIGO CATASTRAL: 760010100160100160008000000008 COD. CATASTRAL ANT.: 7600101160100160008000000008  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2099 DEL 25-07-90 NOTARIA 4. DE CALI (DCTO. 1711/84). AREA: 70.00 M2.-

**COMPLEMENTACION:**

HERMENCIA TORRES DE DIAZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A UNION DE VIVIENDA POPULAR POR ESCRITURA # 515 DE 04-03-77 NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 19-04-77.- UNION DE VIVIENDA POPULAR, ADQUIRIDO POR COMPRA A MANUEL SALAZAR BOTERO Y MARCO TRUJILLO Y CIA., POR ESCRITURA # 1875 DE 25-03-64 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS MES Y AÑO.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO**

1) CARRERA 46A 45-60 LOTE Y CASA B/MARIANO RAMOS

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

21659

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-03-1964 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 27,497,066.75

Documento: ESCRITURA 1875 del: 25-03-1964 NOTARIA 1 de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: UNION DE VIVIENDA POPULAR

A: MARCO TRUJILLO & CIA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-08-1990 Radicacion: 43462 VALOR ACTO: \$ 390,000.00

Documento: ESCRITURA 2099 del: 25-07-1990 NOTARIA 4 de CALI

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE: TORRES DE DIAZ HERMENCIA

29066315

A: FORERO LUIS ALFONSO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 24-01-1978 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3047 del: 26-07-1977 NOTARIA 4 de CALI

Se cancela la anotacion No, 1,

ESPECIFICACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #1875, ESTE Y OTROS (CANCELACION)

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

DE: MARCO TRUJILLO Y CIA.

DE: SALAZAR B. MANUEL

A: UNION DE VIVIENDA POPULAR

ANOTACION: Nro 4

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

**Nro Matricula: 370-342897**

Pagina 2

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 07:49:19 a.m

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

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

Fecha: 28-01-2003 Radicacion: 2003-6571 VALOR ACTO: \$ 9,000,000.00

Documento: ESCRITURA 6745 del: 31-10-2002 NOTARIA 7 de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (B.F.#60006865/28-01-2003) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FORERO LUIS ALFONSO

6066472

A: GIRON DE FORERO MARTHA MARIA

29061799

X

**ANOTACION: Nro 5** Fecha: 29-01-2010 Radicacion: 2010-6314 VALOR ACTO: \$

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

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 6** Fecha: 31-01-2014 Radicacion: 2014-10192 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 9200094474 del: 04-12-2013 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

Se cancela la anotacion No. 5.

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR 21 MEGA OBRAS, RESOL.# 0169 DE 2009.

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SSECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

**ANOTACION: Nro 7** Fecha: 31-01-2014 Radicacion: 2014-10194 VALOR ACTO: \$ 14,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2389 del: 27-12-2013 NOTARIA QUINCE de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: GIRON DE FORERO MARTHA MARIA

29061799

A: HURTADO TAVERA SARA CAROLINA

1144032518

X

**ANOTACION: Nro 8** Fecha: 06-10-2016 Radicacion: 2016-104407 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1407 del: 19-09-2016 NOTARIA PRIMERA de CALI

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: HURTADO TAVERA SARA CAROLINA

1144032518

X

A: GONZALEZ ORTIZ GUILLERMO

2449793

A: GARCIA SANCLEMENTE LUIS ALBERTO

16604348

**ANOTACION: Nro 9** Fecha: 26-12-2018 Radicacion: 2018-123152 VALOR ACTO: \$ 5,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1714 del: 21-11-2018 NOTARIA PRIMERA de CALI

ESPECIFICACION: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA DE LA ESCRITURA 1407 DEL 19-9-2016 NOTARIA 1 DE CALI (GRAVAMEN)

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

DE: GARCIA SANCLEMENTE LUIS ALBERTO

16604348

DE: GONZALEZ ORTIZ GUILLERMO

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

Nro Matricula: 370-342897

Pagina 3

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 07:49:19 a.m

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

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

A: HURTADO TAVERA SARA CAROLINA

1144032518 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

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

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-6054 fecha 24-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL  
DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO  
IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2013-7372 fecha 04-12-2013  
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA  
SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE  
27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE  
23-09-2008)

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: C2002-2418 fecha 21-08-2002  
AGREGADA LA ANOTACION #3 "ESCRITURA #3047 DEL 26-07-1977 NOTARIA 4 CALI -  
CANCELACION HIPOTECA ESCR.#1875 - DE: MARCO TRUJILLO Y CIA. Y SALAZAR B.  
MANUEL - A: UNION DE VIVIENDA POPULAR" VALE. ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

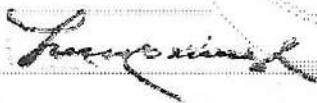
Anotacion Nro: 8 Nro correccion: 1 Radicacion: C2017-7719 fecha 23-09-2017  
AGREGADO EN PERSONAS ACREEDORRES "A: GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ, LUIS ALBERTO  
GARCIA SANCLEMENTE", CONFORME A LA COPIA DE LA ESC.# 1407 DEL 19-09-2016  
NOTARIA 1 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ART.59  
LEY 1579/2012.MCH

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: CAJEBA52 Impreso por: CAJEBA52

TURNO: 2024-54826 FECHA: 12-02-2024



LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

La Registradora Principal (E): LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES :



República de Colombia



Aa068924821



**NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE**

**SANTIAGO DE CALI**

**ESCRITURA PUBLICA No:** DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (2.389) ✓

**FECHA:** VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013). ✓

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 370-342897 ✓

**MUNICIPIO:** CALI ✓

**DEPARTAMENTO:** VALLE DEL CAUCA. ✓

**TIPO DE PREDIO:** URBANO. ✓

**DIRECCION:** CARRERA 46A 45-60 LOTE Y CASA B/MARIANO RAMOS. ✓

**NATURALEZA - DEL ACTO**

**COMPRAVENTA:** (CODIGO 124) ✓

**CUANTIA:** \$ 14.000.000. ✓

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

**VENDEDORA:** MARTHA MARIA GIRON DE FORERO, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 29.061.799 EXPEDIDA EN CALI (VALLE). ✓

**COMPRADORA:** SARA CAROLINA HURTADO TAVERA, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1.144'032.518 EXPEDIDA EN CALI (VALLE). ✓

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los **VEINTISIETE (27)** días del mes de **DICIEMBRE** del año Dos Mil Trece (**2.013**), ante el despacho del(la) Doctor(a) **ALBA ENIDH LOPEZ GIRALDO**, Notario(a) Quince Encargada del Circulo de Santiago de Cali. Comparecieron **MARTHA MARIA GIRON DE FORERO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía #29'061.799 de Cali, de estado civil viuda y con sociedad conyugal disuelta, obrando en su propio nombre y representación, quien en el presente instrumento se denominará **LA VENDEDORA** y **SARA CAROLINA HURTADO TAVERA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Cali, de estado civil soltera y con unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía #1.144'032.518 expedida en Cali, obrando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA** y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que se consigna dentro de las siguientes cláusulas: \_\_\_\_\_



República de Colombia

12/11/2013

181728UENYAECEB



Ca050179272

181314JLBSYERFAC

11/27/2013

Cadena S.A. No. 8939-199

Cadena S.A. No. 8939-199

**PRIMERA:** LA VENDEDORA por este instrumento, transfiere a título de venta llana y simple a favor de LA COMPRADORA, el pleno derecho de dominio y la posesión que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Se trata de una casa de habitación y el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, lote con un área de 70,00 metros cuadrados, inmueble localizado en esta ciudad de Cali, en la carrera 46 A #45-60, cuyos linderos son: **NORORESTE**, En 8,35 metros, con el lote #20 que es o fue de María Lucila Gutierrez de R., en parte y en parte en 10,00 metros con lote que es o fue de Ricarda Díaz Gil; **SURESTE**, En longitud de 20,00 metros con el lote #22, que es o fue de Esther J. Grajales de M.; **SUROESTE**, En longitud de 7,00 metros con el lote #6, que es o fue de Jose Vicente Morales y **NORESTE**, En parte en 6,00 metros con lote que es o fue de Ricarda Díaz Gil y en parte en 1,00 metro que es el portón de esta vivienda, con la carrera 46 A. Este inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria #370-342897 y en el Catastro con el #H045500080000.

**PARAGRAFO:** No obstante la anterior descripción del inmueble por su cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA: TRADICION.-** El inmueble antes descrito fue adquirido por LA VENDEDORA, en su estado civil viuda y con sociedad conyugal disuelta, mediante la escritura pública #6745 de octubre 31 de 2.002, otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Cali, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en enero 28 de 2.003.

**TERCERA:** Manifiesta LA VENDEDORA que el inmueble que enajena mediante este instrumento público, es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior alguno al presente y que lo garantiza libre de cualquier gravamen, que tampoco soporta servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso o habitación, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo, pleitos pendientes, censos, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable y en general, de cualquier limitación de dominio, en todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos de ley.

**CUARTA:** En cuanto a las cuentas de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y emsiva, etc., los mismos correrán por cuenta de LA VENDEDORA, hasta el 27 de diciembre de 2.013. Igualmente, LA VENDEDORA, entrega los bienes a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y megaobras que



# República de Colombia



Aa008924820



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3050179271

actualmente cobra la Administración Municipal de Cali, hasta el día 31 de diciembre de 2.013.

**QUINTA:** El precio de la compraventa lo han acordado las partes en la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000)**, suma que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción.

**SEXTA:** Los gastos de escrituración, correrán por partes iguales entre los contratantes, la retención en la fuente correrá por cuenta **LA VENDEDORA**, la boleta fiscal y el registro serán asumidos por **LA COMPRADORA**.

**SEPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.-** Manifiesta **LA VENDEDORA**, que desde esta misma fecha le hace entrega real y material del inmueble a **LA COMPRADORA** junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. **ACEPTACIÓN:** En este estado **LA COMPRADORA**, declara: a) Que acepta esta escritura, la venta en ella contenida y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las Empresas Municipales por concepto de servicios públicos con posterioridad al recibo del inmueble.

## LEY 258 DE 1996

De conformidad con la Ley 258 de 1996, él(la) suscrito(a) Notario(a) indago a las otorgantes sobre sus estados civiles y sobre la destinación del inmueble objeto de este contrato y declararon bajo la gravedad de juramento lo siguiente: **VENDEDORA:** Que es de estado civil soltera por viudez y que el inmueble que enajena **NO** se encuentra sometido a la Afectación de Vivienda Familiar.

**COMPRADORA:** Que es de estado civil soltera con unión marital de hecho y que el inmueble que adquiere mediante este instrumento no será sometido a la Afectación a Vivienda Familiar.

Presente el señor **LUIS FERNANDO NARANJO SERNA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.843.791 expedida en Jamundi (Valle), obrando en su propio nombre y representación en calidad de compañero permanente de la compradora manifiesta bajo la gravedad de juramento que acepta las declaraciones rendidas por su compañera en cuanto a que el inmueble que adquiere no será Afectado a Vivienda Familiar.

## COMPROBANTES FISCALES

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1813285879000000

11/27/2013

Cadenia S.A. 1813285879000000

SE AGREGAN Y PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS  
FISCALES DEL PREDIO NUMERO H045500080000: -----

- 1.- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO 5100071088 AVALUO: \$ 11.517.000;  
PROPIETARIO: MARTHA MARIA GIRON DE FORERO; DIRECCION: K 46 A 45 60;  
EN DONDE CERTIFICA QUE EL CITADO PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y  
SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, EXPEDIDO EL 04  
DE DICIEMBRE DEL 2013, VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.-----
- 2.- PAZ Y SALVO NUMERO 00033933 EN EL QUE CONSTA QUE EL PROPIETARIO  
DEL CITADO PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCION  
DE VALORIZACION DE OBRAS PREVIAS AL PLAN DE OBRAS 556 - "21"  
MEGAOBRAS, EXPEDIDO EL 04 DE DICIEMBRE DE 2013.-----
- 3.- PAZ Y SALVO NUMERO 9100092234 EN EL QUE CONSTA QUE EL  
PROPIETARIO DEL CITADO PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL  
PAGO TOTAL DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN POR EL PLAN DE  
OBRAS No. 556 - 21 MEGA OBRAS, EXPEDIDO EL 04 DE DICIEMBRE DEL 2013. --
- 4- COPIA AUTENTICADA DE LAS CEDULAS DE CIUDADANÍA DE LOS  
COMPARECIENTES.-----

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

LEÍDO EL PRESENTE INSTRUMENTO EN SU TOTALIDAD POR LOS  
OTORGANTES Y ADVERTIDOS DE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD  
ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A  
VIVIENDA FAMILIAR; DE LA OBLIGACIÓN DEL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO  
LEGAL, 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 MATRICULA INMOBILIARIA DEL MISMO, DA  
LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA A NUEVOS  
GASTOS PARA LOS CONTRATANTES CONFORME LO MANDA EL ARTICULO



# República de Colombia



Aa008924387



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

102 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970, ASI MISMO, A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS.

RECAUDOS .....	\$ 13.300.00 --
DERECHOS NOTARIALES .....	\$ 132.401.00 --
IVA .....	\$ 21.184.00 --
RETENCION EN LA FUENTE .....	\$ 140.000.00 --

DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1996 MODIFICADA POR EL DECRETO NÚMERO 0188 DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2013. - LA PRESENTE ESCRITURA SE AUTORIZO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS NUMERO Aa008924821/ Aa008924820/ Aa008924387/ Aa008924803. -



C3050179270

Cadena S.A. 11-07-2013 14:23:00

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



MARTHA MARIA GIRON DE FORERO

C.C.No. 29061799

ESTADO CIVIL: viuda

DIRECCIÓN: Calle 3ª # 22-108

TELEFONO: 5574737



SARA CAROLINA HURTADO

SARA CAROLINA HURTADO TAVERA

C.C.No. 1144032518

ESTADO CIVIL: Union libre.

DIRECCIÓN: Cra 46ª # 45-64

TELEFONO: 3280295

PASA A LA HOJA No. Aa008924803 -

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

15



República de Colombia



Aa008924803



VIENE DE LA HOJA No. Aa008924387 QUE HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 2389 DE FECHA VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013), OTORGADA EN LA NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE CALI.

LUIS FERNANDO NARANJO SERNA

C.C.No. 16843791

ESTADO CIVIL: *Unión libre*

DIRECCIÓN: *Rca 46a. #45-64*

TELEFONO: 3136232586

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA 15 ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI  
ALBA ENIDH LOPEZ GIRALDO

ALBA ENIDH LOPEZ GIRALDO  
NOTARIA-QUINCE ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca050179265

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Es Fiel PRIMERA Copia de la Escritura Pública No. 2.389 de fecha, 27.XII.2013. Que se expide en 6 Hojas útiles para. SARA CAROLINA HURTADO TAVERA.

Santiago de Cali,

08 ENE. 2014

Javier Franco Silva  
NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE CALI

JAVIER FRANCO SILVA  
NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE CALI

Copia (fotocopia) tomada de su original que se expide conforme al Art. 79 del decreto 960 de 1970.

**NOTA:** cualquier cambio o modificación que se realice sobre estas copias sin la autorización e intervención del Notario conforme a la LEY es ilegal, y utilizarlas puede causar sanción penal.

## PODER ESPECIAL



Yo, SARA CAROLINA HURTADO TAVERA, de estado civil soltera con unión marital de hecho, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.144.032.518 expedida en Cali, por medio del presente documento confiero poder especial, amplio y suficiente a LUIS FERNANDO NARANJO SERNA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.843.791, para que en mi nombre y representación firme la escritura pública de venta de los derechos de dominio y posesión que tengo y ejerzo sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación y el lote de terreno donde se encuentra construida, lote con un área de 70.00 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Cali, en la Carrera 46 A No. 45 – 60 de la actual nomenclatura urbana, cuya cabida, linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 2.389 del 27 de diciembre de 2013 de la Notaria Quince del circulo de Cali. Matricula Inmobiliaria No. 370-342897. Código Catastral No. 760010100101001600080000000008.

Mi apoderado queda facultado para dar cumplimiento a la Ley 258 de enero 17 de 1996, reformada por la Ley 854 de noviembre de 2003, que mi estado civil es soltera con unión marital de hecho, y que el inmueble está afectado a vivienda familiar.

De conformidad con lo establecido por el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, mi apoderado queda facultado para declarar bajo la gravedad de juramento que el precio de venta que se pactará en la escritura pública, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.

Queda mi apoderado, por el presente documento plenamente facultado para que en la ejecución del mandato, efectúe todos los actos o contratos a que hubiere lugar como: firmar promesa de compraventa, recibir el dinero producto de la venta, firmar prorrogas, firmar respectiva escritura pública de venta, así mismo firme escrituras de aclaraciones de cualquier tipo si fuera necesario, levante gravámenes sobre el citado bien inmueble y realice todo tramite y diligencia en cumplimiento del presente mandato y sustituir este poder. Igualmente pueda actualizar nomenclatura en caso de ser necesario.

VUR

12

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Mi apoderado queda facultado también para manifestar bajo la gravedad de juramento que no tengo embargos sobre alimentos morosos Decreto 2097 de 2021.

Poderdante,

*Sara Hurtado*

SARA CAROLINA HURTADO TAVERA

C.C. 1.144.032.518 de Cali

Apoderado,



LUIS FERNANDO NARANJO SERNA  
C.C. 16.843.791

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



# NOTARIA 27 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

4898

## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín 2024-01-18 14:41:10

La suscrita Notaria 27 de Medellín, certifica que el compareciente:

**HURTADO TAVERA SARA CAROLINA con C.C. 1144032518**



luszz



y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. En constancia firma.

x Sara Hurtado  
FIRMA

NOTARIA 27 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN  
OLGA LUCÍA SUÁREZ MIRA



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO 1.144.032.518

HURTADO TAVERA

APELLIDOS

SARA CAROLINA

NOMBRES

SARA HURTADO

FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 17-AGO-1989

MEDELLIN  
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.55

ESTATURA

A-

G.S. RH

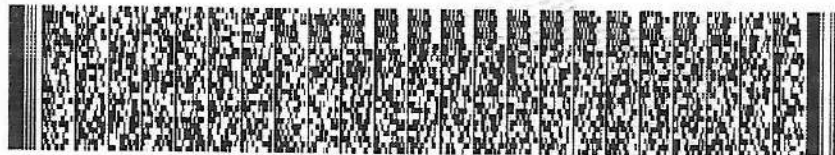
F

SEXO

18-FEB-2008 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



P-3100100-01071060-F-1144032518-20190402

0065063265A 1

9907674442

MINISTERIO DEL INTERIOR