



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LRCAJA-1140817485**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 14 F # 35 - 205 PORTERIA 1 CL 14 F 35 39 PORTERIA 2 APTO T 9 401 TORRE 9 CO SOLAR DE CIUDAD DEL VALLE BIS		
Barrio	CIUDAD DEL VALLE		
Ciudad	Candelaria		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	ANDRADE JOHANNA ANDREA		

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: OSCAR JAVIER PONTON GARRIDO

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 **ANDRADE JOHANNA ANDREA** ubicado en la CL 14 F # 35 - 205 PORTERIA 1 CL 14 F 35 39 PORTERIA 2 APTO T 9 401 TORRE 9 CO SOLAR DE CIUDAD DEL VALLE BIS CIUDAD DEL VALLE, de la ciudad de Candelaria.

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 \$115,992,440.50 pesos m/cte (Ciento quince millones novecientos noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 401 TR 9	47.03	M2	\$2,466,350.00	100.00%	\$115,992,440.50
TOTALES					100%	\$115,992,440

Valor en letras  
Ciento quince millones novecientos noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta 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	359.7374
Integral	0	2,450,000	Valor del avalúo en UVR	322,436.42
Proporcional	0	115,992,440	Valor asegurable	115,992,440
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p><b>General:</b> Se trata del apartamento 401 torre 9, del conjunto solares de ciudad del valle localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. El inmueble cuenta con sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas, 2 alcobas y estudio. NOTA: Se liquida el avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.</p> <p><b>Jurídica:</b> 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 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El conjunto cuenta con garaje comunitario.</p> <p><b>Entorno:</b> Localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se</p>			

caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1257, Fecha escritura: 13/05/2019, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: CALI, Administración: 118000, Total unidades: 1 UND / PH: 150 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

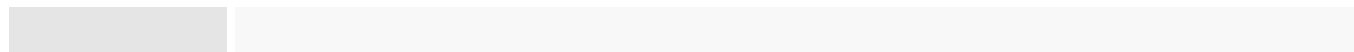
**Estructura:** La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios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

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado, cocina, pisos, baño con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1140817485	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	OSCAR JAVIER PONTON GARRIDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1140817485	Teléfono	3207666616
Email	oscarponton@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDRADE JOHANNA ANDREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	29182575	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 14 F # 35 - 205 PORTERIA 1 CL 14 F 35 39 PORTERIA 2 APTO T 9 401 TORRE 9 CO SOLAR DE CIUDAD DEL VALLE BIS				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE				
Ciudad	Candelaria	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD DEL VALLE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata del apartamento 401 torre 9, del conjunto solares de ciudad del valle localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general. El inmueble cuenta con sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas, 2 alcobas y estudio. NOTA: Se liquida el avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>51.49</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.03</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	51.49	AREA PRIVADA	M2	47.03	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</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	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	51.49																											
AREA PRIVADA	M2	47.03																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>47.03</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.03	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.03</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.03	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.03																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.03																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Normas Urbanas (P.B.O.T. del Municipio de Candelaria 2005 - 2015, Acuerdo No. 015 de diciembre de 2005). Artículo 291°. Área de Actividad Residencial Urbana, antejardín: 2 metros. Aislamiento posterior: 3 metros, Inmueble Bajo P.H. cumple con la norma del POT de Candelaria.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3161	EscrituraDePropiedad	11/09/2019	13	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
378-219751	21/02/2024	0.1351%	761300500000002 540001909040202	APTO 401 TR 9

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El conjunto cuenta con garaje comunitario.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

## Observación:

Localizada en el barrio poblado campestre, sector ciudad del valle, el sector se caracteriza por la presencia de construcciones de casas de una, dos y tres plantas. Sobre los ejes viales que rodean el sector, hay algunas cafeterías y locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía y comercio en general.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1257		Fecha escritura	13/05/2019	
Notaria escritura	13		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	118000	Total unidades	1 UND / PH: 150 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1257, Fecha escritura: 13/05/2019, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: CALI, Administración: 118000, Total unidades: 1 UND / PH: 150 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	2019	Edad Inmueble	5 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	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

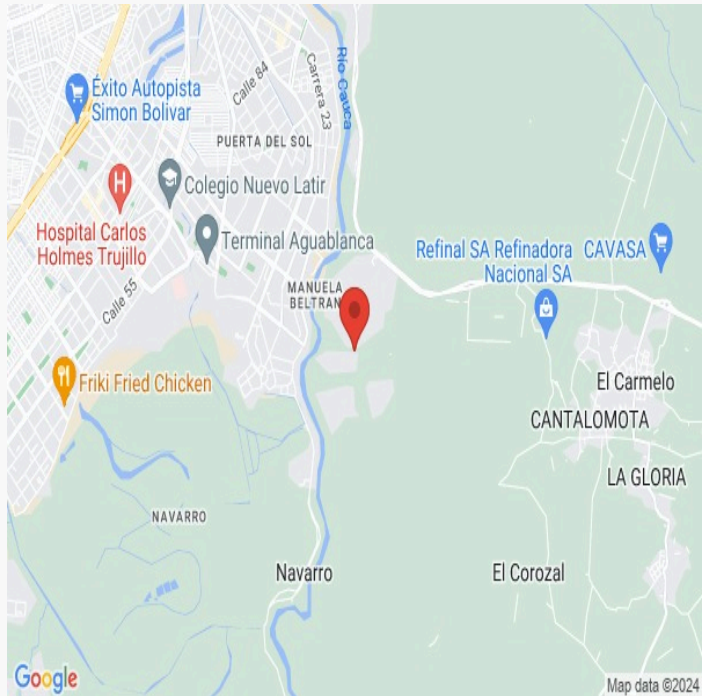
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 en buen estado, cocina, pisos, baño con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 14 F # 35 - 205 PORTERIA 1 CL 14 F 35 39 PORTERIA 2 APTO T 9 401 TORRE 9 CO  
SOLAR DE CIUDAD DEL VALLE BIS | CIUDAD DEL VALLE | Candelaria | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.405046  
GEOGRAFICAS : 3° 24' 18.165''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.459099  
GEOGRAFICAS : 76° 27' 32.7558''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO CIUDAD DEL VALLE POBLADO CAMPESTRE	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,590,909.09	3160533926
2	APTO CIUDAD DEL VALLE POBLADO CAMPESTRE	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,425,531.91	3104005590
3	APTO CIUDAD DEL VALLE POBLADO CAMPESTRE	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3052544559
4	APTO CIUDAD DEL VALLE POBLADO CAMPESTRE	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$2,473,958.33	602-5247282
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,909.09
2	5		47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,531.91
3	5		46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
4	5		48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,473,958.33
	5 años									
									PROMEDIO	\$2,466,349.83
									DESV. STANDAR	\$92,346.80
									COEF. VARIACION	3.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,558,696.63	TOTAL	\$120,335,502.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,374,003.04	TOTAL	\$111,649,362.78
VALOR TOTAL	\$115,992,440.50			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villagoropona/candelaria/10169447">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villagoropona/candelaria/10169447</a>			
2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-poblado-campestre/candelaria/6879463">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-poblado-campestre/candelaria/6879463</a>			
3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-carmelo/candelaria/8288146">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-carmelo/candelaria/8288146</a>			
4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/poblado-campestre/cali/8208003">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/poblado-campestre/cali/8208003</a>			

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



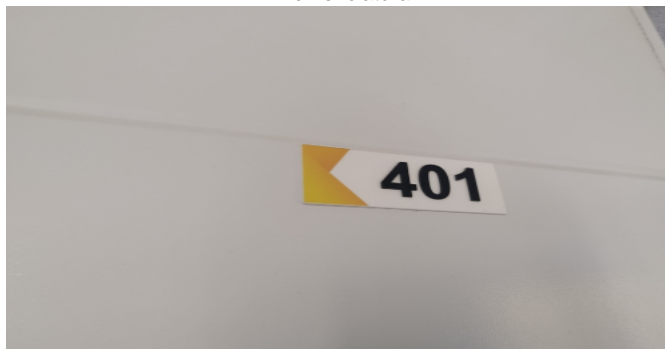


## FOTOS General

Nomenclatura



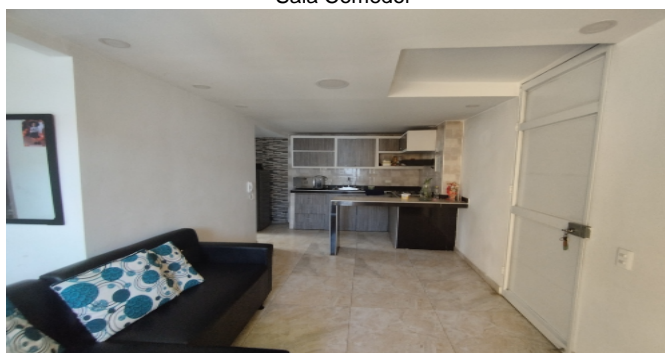
Nomenclatura



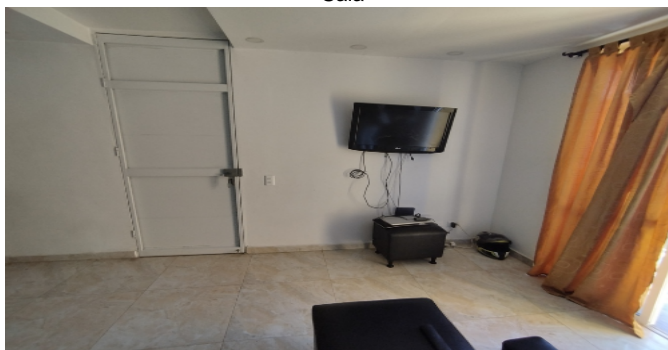
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



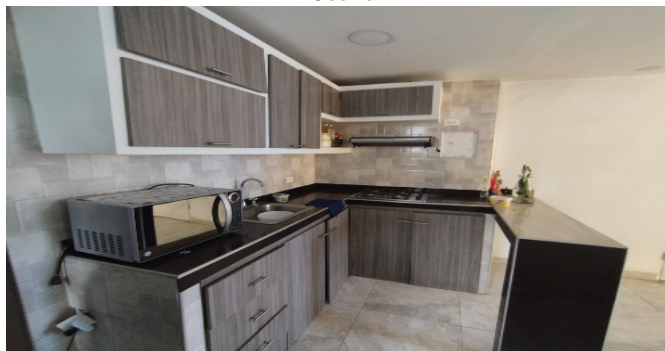
Comedor



Cocina



Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



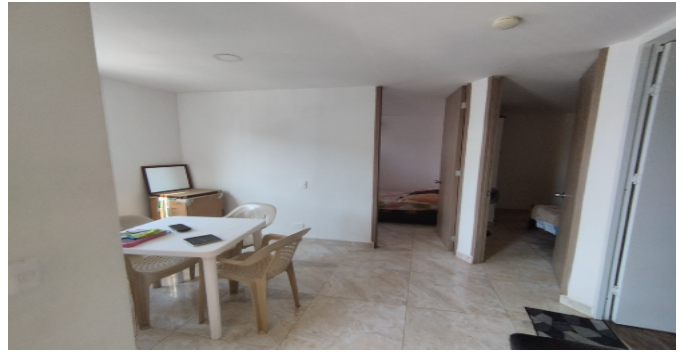
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS General



## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-1140817485



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  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos 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 esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo tecnológico, accese a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación podrá 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 PALMIRA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240221826889720196

Nro Matrícula: 378-219751

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-18452

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 10:39:17 PM

"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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: CANDELARIA

FECHA APERTURA: 30-05-2019 RADICACIÓN: 2019-8367 CON: ESCRITURA DE: 21-05-2019

CODIGO CATASTRAL: 76130050000002540001909040202COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCK0004BTOB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO.T9-401 TORRE 9 -CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE -VIS CON AREA DE 47.03 M2 -AREA CONSTRUIDA 51.49 M2.  
CON COEFICIENTE DE 0,13514% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1257 DE FECHA 13-05-2019 EN  
NOTARIA TRECE DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 03-01-2019 ESCRITURA 3418 DEL 19-12-2018 NOTARIA TRECE DE CALI TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL,  
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS NIT. 830.053.812-2 , A: FIDUCIARIA  
DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. REGISTRADA EN LA MATRICULA  
216433.-----02.- 20-11-2017 ESCRITURA 3194 DEL 09-11-2017 NOTARIA TRECE DE CALI TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA  
MERCANTIL, DE: AMARALES S.A.S. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE TORTUGAS,  
REGISTRADA EN LA MATRICULA 208998.-----03.- ESC.4223 DEL 10-12-2009 DE LA NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 21-12-2009 COMPRA  
VENTA CUERPO CIERTO ESTE Y OTRO, DE: DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO A; DOMINGUEZ BELLINI S.C.A.-----04.- ESC. 3316 DEL 26-09-1984  
DE LA NOTARIA 9 DE CALI, REGITRADA EL 09-11-1984 COMPRA VENTA DERECHO EQUIVALENTE AL 46% ESTE Y OTRO DE DOMINGUEZ VASQUEZ  
DIEGO, A DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.-----05.- SENTENCIA #SIN DEL 06-4-1976 JUZ 12 CIVIL DEL CTTO. DE CALI, REGISTRADA EL 04-08-  
1976 SUCESION ESTE Y OTRO DE MEJIA DE DOMINGUEZ ROSARIO, A: DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO, DOMINGUEZ MEJIA DIEGO ANTONIO.-----  
06.- ESC.2078 DEL 05-09-1967 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 18-09-1967 COMPRA VENTA DE GIRON SILVA ANGEL MARIA A  
DOMINGUEZ VASQUEZ DIEGO.-----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 F # 35 - 205 PORTERIA 1 CL 14 F 35 39 PORTERIA 2 APTO T 9 401 TORRE 9 CO SOLAR DE CIUDAD DEL VALLE BIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 216433

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-01-2019 Radicación: 2019-378-6-55

Doc: ESCRITURA 3418 DEL 19-12-2018 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240221826889720196**

**Nro Matrícula: 378-219751**

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-18452

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 10:39:17 PM

**"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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS. NIT. 830053700-6

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909038388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-05-2019 Radicación: 2019-378-6-8367

Doc: ESCRITURA 1257 DEL 13-05-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS.**

**X -NIT.830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION I.R.001101001220353 DE 30-10-2019

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.NIT.8001822815 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOALRES DE CIUDAD DEL VALLE VIS  
NIT.8300537006**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANC.PARCIAL HIPOTECA)

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909038388**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.NIT.8001822815 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS  
NIT.8300537006**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$69,837,116

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE VIS NIT.8300537006

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240221826889720196**

**Nro Matrícula: 378-219751**

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-18452

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 10:39:17 PM

**"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 006** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" SE OBLIGA A NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 10 AÑOS

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ANDRADE JOHANNA ANDREA

**CC# 29182575 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-378-6-20953

Doc: ESCRITURA 3161 DEL 11-09-2019 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**

**A: DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 08-11-2022 Radicación: 2022-378-6-21796

Doc: CERTIFICADO 000373 DEL 14-09-2022 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA (B.F#001-09-1001651837 DEL 23/09/2022 VALOR:\$144.900,00 CAL852798)

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240221826889720196**

**Nro Matrícula: 378-219751**

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-18452

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 10:39:17 PM

**"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

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**

**A: DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-378-6-22500

Doc: CERTIFICADO 380 DEL 29-11-2023 NOTARIA TRECE DE CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACIÓN POR MANDATO LEGAL - PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA

CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 3161 11/09/2019 - B.F# 001-12-10011837829 DE 13 DE DICIEMBRE DE 2023 \$330.900= CAL1005350 -

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

**A: ANDRADE JOHANNA ANDREA**

**CC# 29182575 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-378-3-1049 Fecha: 28-08-2019

LO CORREGIDO EN DIRECCION DEL INMUEBLE Y "SOLARES" VALE. ART.59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 17-05-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022

PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-378-3-201 Fecha: 24-02-2020

SE CORRIGE OFICINA DE ORIGEN DE LA ESC.3161 DE 11-09-2019 NOT.13 DE CALI EN LAS ANOT.3-4-5-6-7-8-9 -VALE. ART.59 LEY 1579 DE 2012

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240221826889720196

Nro Matrícula: 378-219751

Pagina 5 TURNO: 2024-378-1-18452

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 10:39:17 PM

**"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

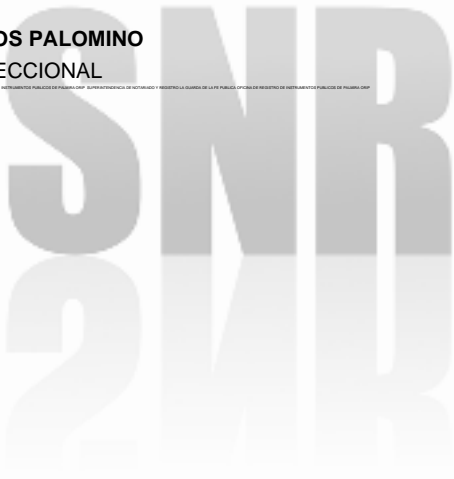
**TURNO: 2024-378-1-18452**

**FECHA: 21-02-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-DAF

**JACKELINE BURGOS PALOMINO**  
REGISTRADORA SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública