



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143824568

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS FERNANDO OROZCO ORTIZ	FECHA VISITA	04/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1143824568	FECHA INFORME	07/03/2024
DIRECCIÓN	CL 83 # 28 E 3 - 64	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	MOJICA	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ MORALES PAULA ANDREA			
NUM.	4425 Escritura De	#NOTARIA	SEXTA	FECHA 01/11/2022
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	76001010015980124003100000031			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-607153	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa en dos niveles con dos unidades habitacionales, con nomenclatura CL 83 # 28 E 3 - 64, Ubicada en el Barrio Mojica Comuna 15, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. Al inmueble se llega así: Está ubicado sobre la Avenida calle 83 o Ciudad de Cali, a 300 mts de la Avenida Carrera 29, a 500 mts de la Avenida Carrera 28D como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpintería	Sencillo	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	2	BServ	0	Jardín	Si
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 100,014,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 100,014,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 2 unidades habitacionales como se muestra en el plano y fotos adjuntas, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Francisco Javier BALAGUERA
ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646
RAA: AVAL-1010163646

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	92.67	M2	\$380,000.00	35.21%	\$35,214,600.00
Area Construida	CASA NIVEL 1	56	M2	\$800,000.00	44.79%	\$44,800,000.00
Area Construida	CASA NIVEL 2	50	M2	\$400,000.00	20.00%	\$20,000,000.00
TOTALES					100%	\$100,014,600

Valor en letras Cien millones catorce mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$100,014,600
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa en dos niveles con dos unidades habitacionales, con nomenclatura CL 83 # 28 E 3 - 64, Ubicada en el Barrio Mojica Comuna 15, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. Al inmueble se llega así: Está ubicado sobre la Avenida calle 83 o Ciudad de Cali, a 300 mts de la Avenida Carrera 29, a 500 mts de la Avenida Carrera 28D como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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: El inmueble no cuenta con ninguna limitación al dominio.

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

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Cancha Mojica, Colegio Nuevo Latir. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Mixto con casas unifamiliares, con comercio sobre la Avenida Ciudad de Cali. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Avenida calle 83 o Ciudad de Cali, a 300 mts de la Avenida Carrera 29, a 500 mts de la Avenida Carrera 28D como vías principales.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Zona ropa: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble no cuenta con acabados en pisos y techos, muros en pañete y pintura, en regular estado de conservación en todas sus dependencias.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 81 # 28E6	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3164362925	70.64	130	\$900,000	\$117,000,000
2	KR 28F #76	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3114548622	72	120	\$900,000	\$108,000,000
3	CL 79 # 28 E5	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	3208899956	67.5	140	\$900,000	\$126,000,000
4	CL 83 # 28E3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3028280040	70	120	\$850,000	\$102,000,000
Del inmueble					92.67	106			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$25,500,000	\$360,985	1.0	1.1	1.10	\$397,084
2	\$25,000,000	\$347,222	1.0	1.1	1.10	\$381,944
3	\$24,100,000	\$357,037	1.0	1.1	1.10	\$392,741
4	\$26,250,000	\$375,000	1.0	1.0	1.00	\$375,000
				PROMEDIO	\$386,692.25	
				DESV. STANDAR	\$10,063.45	
				COEF. VARIACION	2.60%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$380,000.00	AREA	92.67	TOTAL	\$35,214,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	106	TOTAL	\$84,800,000.00
VALOR TOTAL		\$120,014,600.00				

Observaciones:

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa en dos niveles con dos unidades habitacionales, con nomenclatura CL 83 # 28 E 3 - 64, Ubicada en el Barrio Mojica Comuna 15, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. El inmueble cuenta con dos niveles distribuidos así primer nivel unidad 1: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, zona de ropa, y 1 alcoba. Segundo nivel unidad 2 Casa prefabricada: Sala, comedor, cocina, baño social con ducha, zona de ropa y 2 alcobas. Es una casa usada en regular estado de conservación, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es uno urbano, cuenta con todos los servicios públicos. Es un predio medianero a su Manzana. La casa tiene un área de lote de terreno de 92,67 m², las áreas construidas medidas en campo aproximadas se describen a continuación. Área total de 106,00 m², primer nivel: 56,00 m², segundo nivel: 50,00 m², dichas áreas que no representan un levantamiento arquitectónico son aproximadas, NO cuenta con un área total construida registrada en títulos, medidas corroboradas en visita aproximadas y según consta en los documentos suministrados. Nota 1: Se liquida el área del primer nivel diferente al área de segundo nivel por tratarse de un área prefabricada en segundo nivel.

Enlaces:

1-<https://fincariz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-mojica-vp1882532-inmobiliaria-y-minversiones>

2-https://www.fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mojica/cali/8309854?utm_source=full-connect&utm_medium=referrer

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-paseo-de-los-almendros-5-habitaciones-4-banos/2361-M3781542>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-poblado-ii-4-habitaciones-2-banos/16189-M4598883>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 83 # 28 E 3 - 64 | MOJICA | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

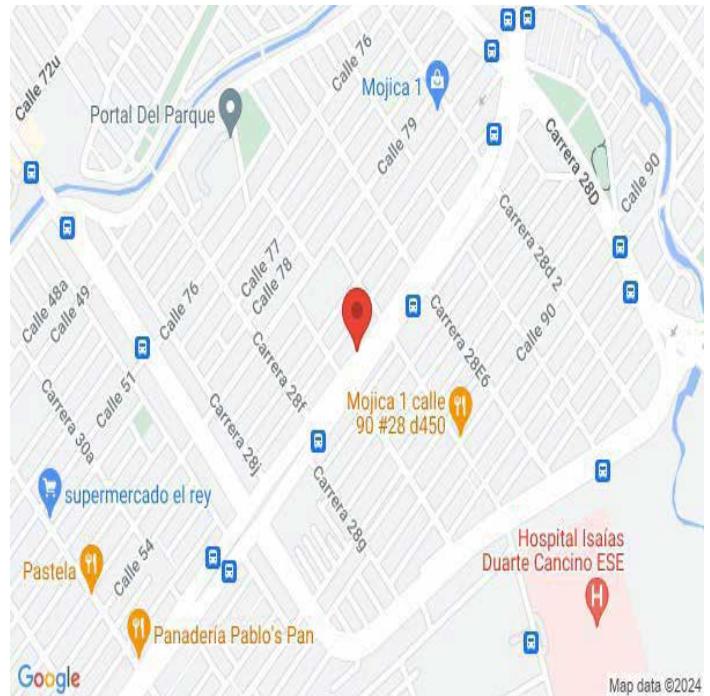
Latitud: 3.414689605951589

Longitud:-76.48927988376398

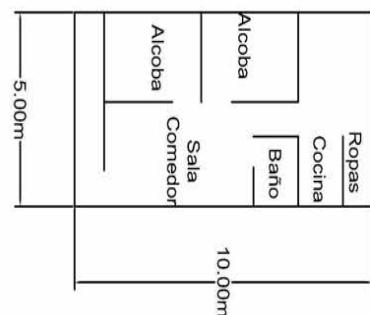
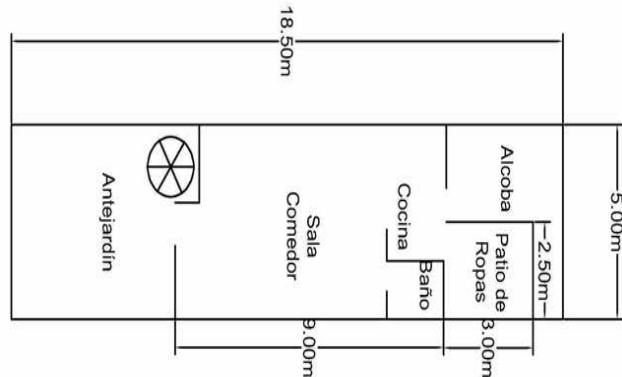
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 52.8834''

Longitude: 76° 29' 21.4074''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior

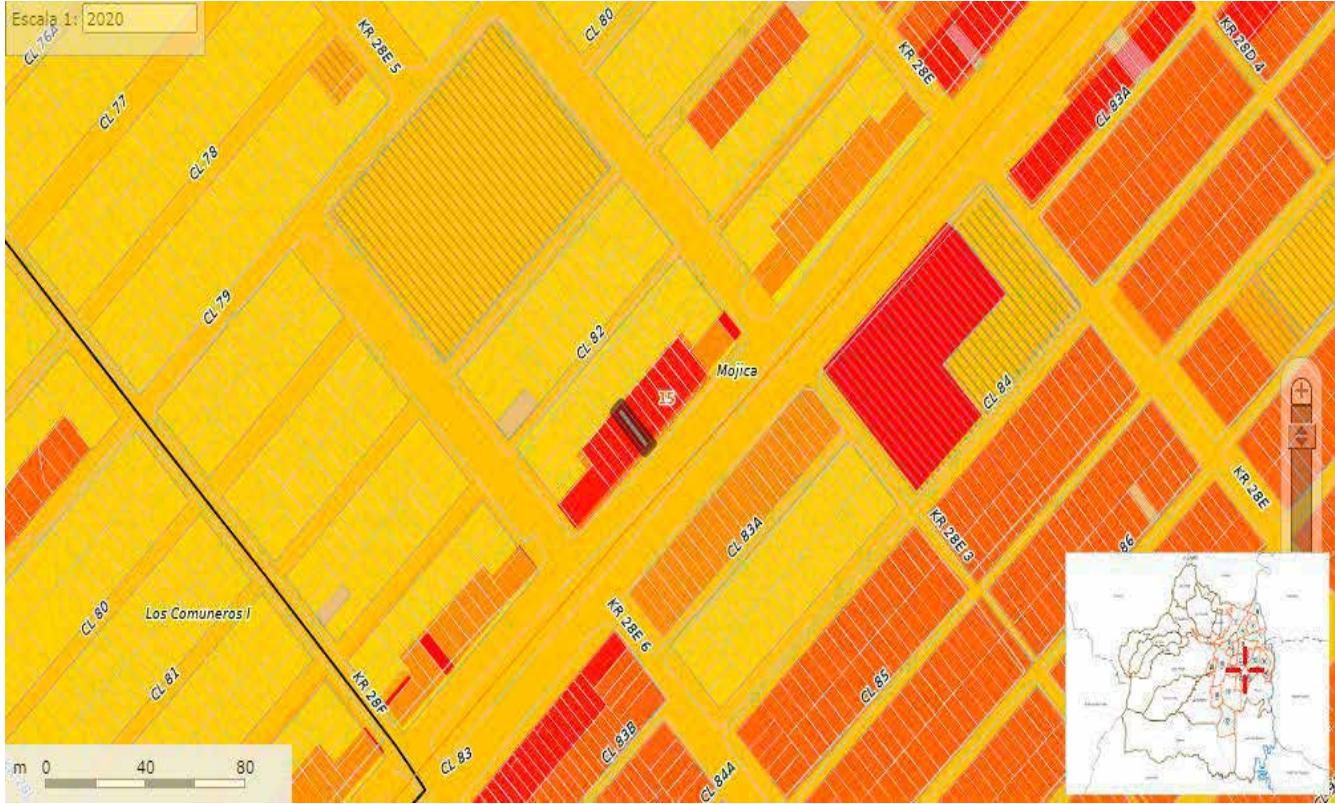


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado																																												
Exportar Selección																																												
▲ Capa: Inundación fluvial																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th colspan="6" style="text-align: center;">Tipo amenaza</th> <th style="width: 10%;">Fuente</th> <th colspan="4" style="width: 30%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="6">Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)</td> <td>OSO</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table>												@	Tipo amenaza						Fuente	Remover					Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)						OSO													
@	Tipo amenaza						Fuente	Remover																																				
	Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)						OSO																																					
▲ Capa: Edificabilidad																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">Indice constr base</th> <th style="width: 15%;">Indice constr adicional</th> <th style="width: 15%;">Indice ocupacion</th> <th style="width: 15%;">Normas volumetricas</th> <th style="width: 15%;">Norma complementaria</th> <th style="width: 15%;">Resoluciones</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>1</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover		3	1	Ver más	Ver más	Ver más																			
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																					
	3	1	Ver más	Ver más	Ver más																																							
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th colspan="4" style="text-align: center;">Nombre</th> <th style="width: 15%;">Norma</th> <th colspan="3" style="width: 30%;">Resoluciones</th> <th colspan="3" style="width: 20%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="4">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>												@	Nombre				Norma	Resoluciones			Remover				CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				Ver más															
@	Nombre				Norma	Resoluciones			Remover																																			
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				Ver más																																							
▲ Capa: Areas de actividad																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">Nombre</th> <th style="width: 15%;">Area actividad</th> <th style="width: 15%;">Tipo</th> <th style="width: 15%;">Vocacion</th> <th style="width: 15%;">Normas complementarias</th> <th style="width: 10%;">CIUU 4</th> <th colspan="2" style="width: 15%;">Actividades permitidas</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">Resoluciones / Acuerdos</th> <th style="width: 10%;">Norma</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>DE CORREDOR</td> <td>AREA DE ACTIVIDAD MIXTA</td> <td>CORREDORES URBANOS</td> <td>USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2</td> <td>Ver más</td> <td></td> <td>Ver más</td> <td colspan="2">Ver más</td> <td></td> <td>Ver más</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Actividades permitidas		Resoluciones / Acuerdos		Norma	Remover		DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2	Ver más		Ver más	Ver más			Ver más								
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Actividades permitidas		Resoluciones / Acuerdos		Norma	Remover																																
	DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2	Ver más		Ver más	Ver más			Ver más																																	
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">ID predio</th> <th style="width: 15%;">NPN</th> <th style="width: 15%;">No. predial</th> <th style="width: 15%;">Comuna</th> <th style="width: 15%;">Barrio / Sector</th> <th style="width: 15%;">Condición</th> <th style="width: 15%;">Dirección</th> <th style="width: 15%;">Dirección certificada</th> <th style="width: 10%;">Manzana - lado</th> <th style="width: 10%;">Lado</th> <th style="width: 10%;">Estrato valor</th> <th style="width: 10%;">Estrato descripción</th> <th style="width: 10%;">Uso principal</th> <th style="width: 10%;">Fecha publicación</th> <th style="width: 10%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>923527</td> <td>760010100159801240031000000031</td> <td>Ñ070600310000</td> <td>15</td> <td>Mojica</td> <td>Predio no reglamentado en PH (NPM)</td> <td>CL 83 # 28 E 3 - 64</td> <td>CL 83 # 28E 3 - 64</td> <td>15980124D</td> <td>D</td> <td>1</td> <td>Bajo-bajo</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>													@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover		923527	760010100159801240031000000031	Ñ070600310000	15	Mojica	Predio no reglamentado en PH (NPM)	CL 83 # 28 E 3 - 64	CL 83 # 28E 3 - 64	15980124D	D	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27	
@	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																													
	923527	760010100159801240031000000031	Ñ070600310000	15	Mojica	Predio no reglamentado en PH (NPM)	CL 83 # 28 E 3 - 64	CL 83 # 28E 3 - 64	15980124D	D	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27																														
▲ Capa: Terrenos																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">ID predio</th> <th style="width: 15%;">No. predial</th> <th style="width: 15%;">NPN</th> <th style="width: 15%;">Tipo avaluo</th> <th style="width: 15%;">Sector</th> <th style="width: 15%;">Comuna</th> <th style="width: 15%;">Barrio</th> <th style="width: 15%;">Manzana</th> <th style="width: 15%;">Terreno</th> <th style="width: 10%;">Predio</th> <th style="width: 10%;">Dirección</th> <th style="width: 10%;">Edificio / Conjunto residencial</th> <th style="width: 10%;">Fecha actualización</th> <th style="width: 10%;">Área</th> <th style="width: 10%;">Per</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>923527</td> <td>Ñ070600310000</td> <td>760010100159801240031000000031</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>15</td> <td>98</td> <td>0124</td> <td>0031</td> <td>0031</td> <td>CL 83 # 28 E 3 - 64</td> <td></td> <td>2019-12-04</td> <td>82.8811096750</td> <td>45,9</td> </tr> </tbody> </table>													@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Per		923527	Ñ070600310000	760010100159801240031000000031	01	00	15	98	0124	0031	0031	CL 83 # 28 E 3 - 64		2019-12-04	82.8811096750	45,9
@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Per																													
	923527	Ñ070600310000	760010100159801240031000000031	01	00	15	98	0124	0031	0031	CL 83 # 28 E 3 - 64		2019-12-04	82.8811096750	45,9																													
▼ Capa: Manzanas catastrales																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">@</th> <th style="width: 15%;">Codigo</th> <th style="width: 15%;">Nombre</th> <th colspan="4" style="width: 30%;">Perímetro (m)</th> <th colspan="3" style="width: 20%;">Área (m2)</th> <th colspan="3" style="width: 15%;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1598</td> <td>Mojica</td> <td colspan="4">3563.931</td> <td colspan="3">677713.333</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>													@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)				Área (m2)			Remover				1598	Mojica	3563.931				677713.333											
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)				Área (m2)			Remover																																		
	1598	Mojica	3563.931				677713.333																																					

Plano Uso de suelo-actividad



Indices Norma

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A.		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A.		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A.		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A.		0,5	0,5
más de 20000	N.A.		0,5	

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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 valuador 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1143824568



PIN de Validación: b5730b07

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5730b07

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b5730b07

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: b5730b07



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



PIN DE VALIDACIÓN

b5730b07

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 seis (06) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1143824568 M.I.: 370-607153



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240302589890336525

Nro Matrícula: 370-607153

Página 1 TURNO: 2024-98711

Impreso el 2 de Marzo de 2024 a las 09:37:09 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-12-1998 RADICACIÓN: 1998-91985 CON: ESCRITURA DE: 07-12-1998

CODIGO CATASTRAL: 76001010015980124003100000031COD CATASTRAL ANT: 760010100159801240031500000001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #1.744 DEL 06-11-98 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA LOTE Y VIVIENDA AREA 92.67M2.(DECRETO 1711/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION GRATUITA EFECTUADA POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE CALI-INVICALI, SEGUN ESCRITURA 3.647 BIS DEL 27-06-96 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 07-03-97. ACLARADA POR ESCRITURA #861 DEL 04-03-97 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 07-03-97.EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI"INVICALI", ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES EL PORVENIR LTDA. (EN LIQUIDACION), SEGUN ESC.#297 DEL 01-02-89, NOT.12 CALI, REGISTRADA EL 21-03-89.- INVERSIONES EL PORVENIR LTDA., POR ESC.#3293 DEL 31-08-83,NOT.10 CALI, REGISTRADA EL 01-09-83, EFECTUO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA QUE HIZO A ANA TERESA ARANGO ARRIAGA, SEGUN ESC.#1.873, DEL 03-06-82, NOT.10 CALI, REGISTRADA EL 17-06-DEL MISMO A\O.- ANA TERESA ARANGO ARRIAGA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JAIME ESCOBAR ECHEVERRI, SEGUN ESC.#1.802 DEL 31-05-82, NOT.10 CALI, REGISTRADA EL 02-06-DEL MISMO A\O.- JAIME ESCOBAR ECHEVERRI ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A IRMA REINALES DE VELASCO, SEGUN ESC.#403 DEL 26-02-82, NOT.1 CALI, REGISTRADA EL 24-03-DEL MISMO A\O. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA #634 DEL 23-03-82,NOT.1 CALI, REGISTRADA EL 24-03-DEL MISMO A\O,EN CUANTO A LA ALINDERACION DE CADA UNO DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN LA TOTALIDAD DEL PREDIO MOJICA.- IRMA REINALES DE VELASCO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON CIRO VELASCO GARCIA, SEGUN ESC.#7639 DEL 03-12-81... ACLARADA ESTA ESCRITURA EN CUANTO A LOS LINDEROS, POR LA #432 DEL 10-02-81, NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 12-02-DEL MISMO A\O. CIRO VELASCO GARCIA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CUSTODIO FERNANDEZ SEGUN ESC.#2089 DEL 01-10-45, NOT.3 CALI,REGISTRADA EL 02-10-DEL MISMO A\O.

MAT.INNOBIL.370-0101754.- CIRO VELASCO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A EDUARDO SARDI G., SEGUN ESC.#33 DEL 09-01-42, NOT.3 CALI, REGISTRADA EL 14-01-DEL MISMO A\O. MAT. INMOBIL.370-0101827.- CIRO VELASCO ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A FRANCISCO A.MAGA\A,SEGUN ESC.#1178 DEL 04-09-37, NOT.2A.CALI, REGISTRADA EL 15-09-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101836.- CIRO VELASCO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JESUS MARIA MAMOLEJO Y NIEVES DIAZ DE MAMOLEJO, SEGUN ESC.#1420 DEL 21-12-36, NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 30-12-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370- 0101835.- CIRO VELASCO, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC."REBOLLEDO CAICEDO S.A.", SEGUN ESC.#223 DEL 03-03-36, NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 05(SIC)-03-DEL MISMO A\O.- MAT.INMOBIL.370-0101858.- CIRO VELASCO ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A AGUSTIN LEDESMA SEGUN ESC.#5590 DEL 04-11-59, NOT.1 CALI, REGISTRADA EL 21-11-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101818.- CIRO VELASCO, ADQUIRIO TAMBIEN DE AGUSTIN LEDESMA, SEGUN ESC.#4588 DEL 25-09-61,NOT.1 CALI, REGISTRADA EL 14-10-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101628.- CIRO VELASCO ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A CUSTODIO FERNANDEZ, SEGUN ESC.#2089 DEL 01-10-45, NOT.3 CALI, REGISTRADA EL 02-10-DEL MISMO A\O. MAT.INMOB. 370-0101754.- CIRO VELASCO, ADQUIRIO UN 50% POR COMPRA QUE HIZO A MARIA ITA GUTIERREZ VDA.DE LEDESMA, SEGUN ESC.#5590 DEL 04-11-59, NOT.1 CALI, REGISTRADA EL 21-11-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101818.- OTRO 50% POR COMPRA A AGUSTIN LEDESMA, SEGUN ESC.#2999 DEL 09-09-53,NOT.2A.CALI, REGISTRADA EL 21-09-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101629.AGUSTIN LEDESMA Y MARIA ITA GUTIERREZ VDA.DE LEDESMA, ADQUIRIERON POR PERMUTA CELEBRADA CON EL SR.EDUARDO SARDI G., SEGUN ESC.#1083 DEL 15-07-40, NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 31-07-DEL MISMO A\O. MAT.INMOBIL.370-0101629.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240302589890336525

Nro Matrícula: 370-607153

Página 3 TURNO: 2024-98711

Impreso el 2 de Marzo de 2024 a las 09:37:09 AM

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

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

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

DE: SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

A: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA

CC# 29805808

A: RUIZ NESTOR JAVIER

CC# 16784491

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-12-1998 Radicación: 1998-91985

Doc: ESCRITURA 1.744 del 06-11-1998 NOTARIA UNICA de CANDELARIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (TERCERA COLUMNA-LIMITACION DOMINIO)

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

DE: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA

CC# 29805808 X

DE: RUIZ NESTOR JAVIER

CC# 16784491 X

A: ASI COMO DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

A: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA

CC# 29805808

A: RUIZ NESTOR JAVIER

CC# 16784491

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-10-2007 Radicación: 2007-86113

Doc: ESCRITURA 3331 del 28-09-2007 NOTARIA 14 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

RESOLUTORIA S/ESC.1744 DEL 06-11-1998 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

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

DE: SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

A: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA

CC# 29805808

A: RUIZ NESTOR JAVIER

CC# 16784491

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-11-2010 Radicación: 2010-97999

Doc: ESCRITURA 2231 del 14-10-2010 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240302589890336525

Nro Matrícula: 370-607153

Página 4 TURNO: 2024-98711

Impreso el 2 de Marzo de 2024 a las 09:37:09 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.ESC 1744/98

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

A: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA CC# 29805808

A: RUIZ NESTOR JAVIER CC# 16784491

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-11-2010 Radicación: 2010-97999

Doc: ESCRITURA 2231 del 14-10-2010 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RUIZ GONZALEZ CLARA ROSA CC# 29805808

DE: RUIZ NESTOR JAVIER CC# 16784491

A: MARTINEZ HOYOS DEISY CC# 31980306 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-04-2016 Radicación: 2016-37723

Doc: CERTIFICADO 9200432741 del 28-03-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL "21 MEGAOBRES" PLAN DE OBRAS 556.ORDENADA POR RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION NIT# 14

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-04-2016 Radicación: 2016-37724

Doc: ESCRITURA 253 del 30-03-2016 NOTARIA VEINTE de CALI VALOR ACTO: \$8,700,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MARTINEZ HOYOS DEISY CC# 31980306

A: AVENDAO GOMEZ GUILLERMO LEON CC# 6070295 X

A: RIVERA GOMEZ LUZ MARINA CC# 31288897 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-04-2017 Radicación: 2017-37421

Doc: RESOLUCION 0184 del 15-06-2016 MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.4067 DEL 23-12-91 NOT.5 CALI.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240302589890336525

Nro Matrícula: 370-607153

Página 5 TURNO: 2024-98711

Impreso el 2 de Marzo de 2024 a las 09:37:09 AM

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

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

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

DE: INSTITUTO DE MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE CALI INVICALI

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-11-2022 Radicación: 2022-104139

Doc: ESCRITURA 4425 del 01-11-2022 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AVENDAO GOMEZ GUILLERMO LEON

CC# 6070295

DE: RIVERA GOMEZ LUZ MARINA

CC# 31288897

A: HERNANDEZ MORALES PAULA ANDREA

CC# 29362555 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2016-3942 Fecha: 28-05-2016

CORREGIDO EN DIRECCION # 2: "# 28 E3-64" EN VEZ DE " 28 E3-84", CONFORME A LA COPIA SIMPLE DE LA ESC. # 253 DEL 30-03-2016 NOTARIA 20 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2016-3942 Fecha: 27-06-2016

LO CORREGIDO EN DIRECCION " # 28 E 3-84". VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2017-4341 Fecha: 27-05-2017

CORREGIDO NUMERO "28-E3-64" EN VEZ DE "28-E3-84". VALE. ART.59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 7 Radicación: C2024-1720 Fecha: 28-02-2024

AGREGADO EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS: "LOTE Y VIVIENDA", CONFORME COPIA DE ESC 1744 DEL 06-11-1998 NOT UNICA DEL CIRCULO DE CANDELARIA, DIGITALIZADA POR LA SNR, VALE ART 59 LEY 1579/12 FHM.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240302589890336525

Nro Matrícula: 370-607153

Página 6 TURNO: 2024-98711

Impreso el 2 de Marzo de 2024 a las 09:37:09 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-98711 FECHA: 02-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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