



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1086329037

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	SIXTO JAVIER TAUTAS PAZ
NIT / C.C CLIENTE	1086329037
DIRECCIÓN	CL 80 # 2 B NORTE - 30
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Ciudadela Floralia
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

FECHA VISITA	13/03/2024
FECHA INFORME	15/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	37 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TAUTAS PAZ SIXTO JAVIER			
NUM.	118 Escritura De	#NOTARIA	12	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			09/02/2024
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100061001690005000000005			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. AR -76001-2-23-0165 del 20 de octubre de 2023.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-255223	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Ubicada en el Barrio Ciudadela Floralia Comuna 06, en la ciudad de Cali, Valle del Cauca
 Al inmueble se llega así: Está ubicado sobre la Calle 80 Norte, a 50 mts de la Avenida Carrera 3 Norte, A 1 kmt de la Avenida Ciudad de Cali y a 600 mts de la carretera recta Cali - Palmira como vías principales.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores independientes para cada unidad habitacional instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

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 231,396,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 231,396,000

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, 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

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	75	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2

Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.87
Índice de construcción:	1.79
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	134.08	AVALUO	PESOS	110600000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
NIVEL 1	M2	84	NIVEL 1	M2	65.54
NIVEL 2	M2	76	NIVEL 2	M2	68.54

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	Arborización:
Aire:	
NO	SI

Basura:	Ruido:
NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:	NO
-----------------	----	-----------------	----

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 80 # 2 B NORTE - 30

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

Comentarios de 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$940,000.00	30.47%	\$70,500,000.00
Area Construida		134.08	M2	\$1,200,000.00	69.53%	\$160,896,000.00
TOTALES					100%	\$231,396,000
Valor en letras	Doscientos treinta y un millones trescientos noventa y seis mil Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$231,396,000
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: Ubicada en el Barrio Ciudadela Floralia Comuna 06, en la ciudad de Cali, Valle del Cauca Al inmueble se llega así: Está ubicado sobre la Calle 80 Norte, a 50 mts de la Avenida Carrera 3 Norte, A 1 kmt de la Avenida Ciudad de Cali y a 600 mts de la carretera recta Cali - Palmira como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores independientes para cada unidad habitacional 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: anotación 20 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Floralia, Acopi – Yumbo, Puente del Comercio. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Calle 80 Norte, a 50 mts de la Avenida Carrera 3 Norte, A 1 kmt de la Avenida Ciudad de Cali y a 600 mts de la carretera recta Cali - Palmira 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, Baño social: 2, Habitaciones: 6, Closet: 2, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 76 NORTE # 3	\$289,000,000	0.95	\$274,550,000	3043338583	56.25	169	\$1,300,000	\$219,700,000
2	CL 83 NORTE # 3A	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3182608823	70	120	\$1,250,000	\$150,000,000
3	CL 72 B NORTE #3	\$290,000,000	0.92	\$266,800,000	3163047680	56	150	\$1,400,000	\$210,000,000
4	CL 77 NORTE #2	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3163047680	56	150	\$1,200,000	\$180,000,000
Del inmueble						75	134.08		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,850,000	\$975,111	0.95	1.0	0.95	\$926,356
2	\$68,500,000	\$978,571	1.0	1.0	1.00	\$978,571
3	\$56,800,000	\$1,014,286	0.90	1.0	0.90	\$912,857
4	\$57,500,000	\$1,026,786	0.9	1.0	0.90	\$924,107
				PROMEDIO	\$935,472.82	
				DESV. STANDAR	\$29,332.93	
				COEF. VARIACION	3.14%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$940,000.00	AREA	75	TOTAL	\$70,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	134.08	TOTAL	\$160,896,000.00
VALOR TOTAL		\$231,396,000.00				

Observaciones:

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa, con nomenclatura CL 80 # 2 B NORTE - 30, Ubicada en el Barrio Ciudadela Floralia Comuna 06, en la ciudad de Cali Valle del Cauca. El inmueble cuenta con tres niveles y dos unidades habitacionales distribuidos así primer nivel, unidad 1: Antejardín, sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 3 alcobas, cocina, zona de ropa y gradas. Segundo nivel unidad habitacional 2: Sala, comedor, cocina, baño social con ducha, 3 alcobas, cocina, zona de ropa y gradas. Tercer nivel una terraza cubierta, zona de ropa. Es una casa usada en buen estado de conservación, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es dos urbano, cuenta con todos los servicios públicos. Es un predio medianero a su Manzana sobre una vía peatonal.

Enlaces:1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-floralia/cal/10455472>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-floralia/cal/10692354>3.-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-norte-floralia-vp1822007-somosbrokersinmobiliarios?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer4.-https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-norte-floralia-vp1822008-somosbrokersinmobiliarios?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 80 # 2 B NORTE - 30 | Ciudadela Floralia | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

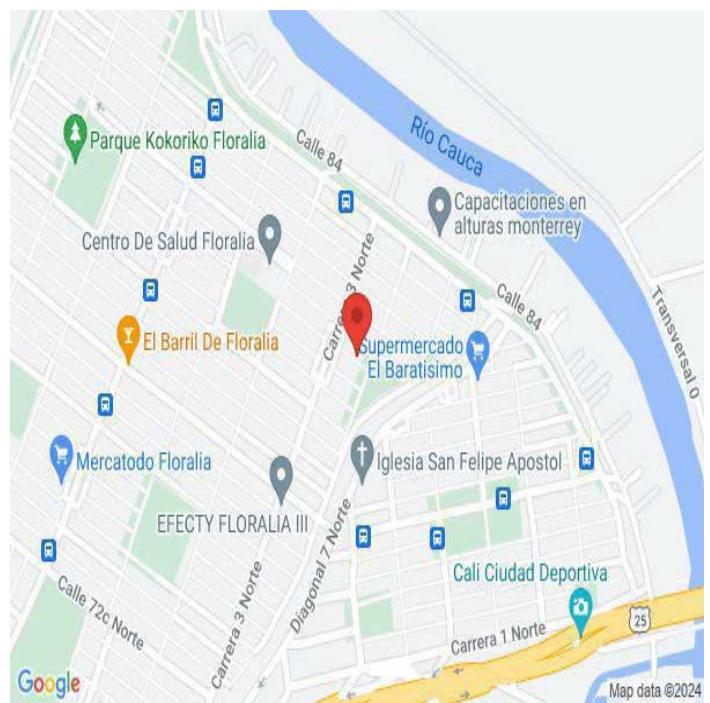
Latitud: 3.4958060332848024

Longitud: -76.48967741869518

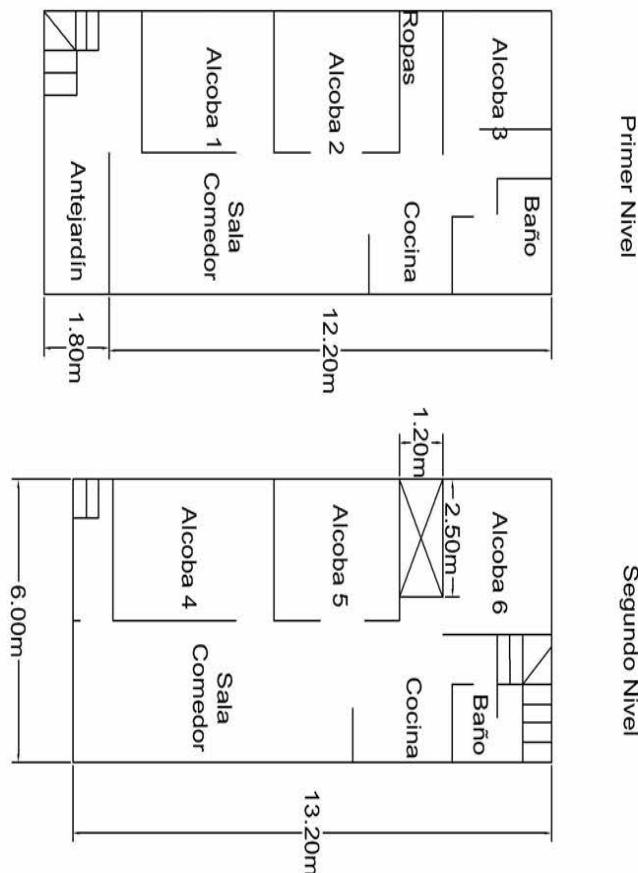
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29' 44.901''

Longitud: 76° 29' 22.8372''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado																																																							
Exportar Selección																																																							
▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral																																																							
▲ Capa: Inundacion fluvial																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Tipo amenaza</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;">Fuente</td><td style="text-align: center;">Remover</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;">OSO</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Tipo amenaza																										Fuente	Remover													OSO	
Tipo amenaza																																																							
												Fuente	Remover																																										
												OSO																																											
▲ Capa: Edificabilidad																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Indice constr base</th> <th style="text-align: center;">Indice constr adicional</th> <th style="text-align: center;">Indice ocupacion</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Normas volumetricas</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Norma complementaria</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;">3</td><td style="text-align: center;">1</td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones								3	1	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más																	
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones																																																
		3	1	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más																																												
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Norma</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Resoluciones</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Nombre				Norma				Resoluciones				Remover														Ver más															
Nombre				Norma				Resoluciones				Remover																																											
												Ver más																																											
▲ Capa: Areas de actividad																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Nombre</th> <th style="text-align: center;">Area actividad</th> <th style="text-align: center;">Tipo</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Vocacion</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Normas complementarias</th> <th style="text-align: center;">CIU 4</th> <th style="text-align: center;">Actividades permitidas</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Resoluciones / Acuerdos</th> <th style="text-align: center;">Norma</th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;">AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td style="text-align: center;">AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td colspan="2" style="text-align: center;">AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;">Ver más</td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion		Normas complementarias		CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos		Norma	Remover			AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Ver más	Ver más	Ver más	Ver más			Ver más																
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion		Normas complementarias		CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos		Norma	Remover																																											
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Ver más	Ver más	Ver más	Ver más			Ver más																																											
▲ Capa: Terrenos																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ID predio</th> <th style="text-align: center;">No. predial</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">NPN</th> <th style="text-align: center;">Tipo avaluo</th> <th style="text-align: center;">Sector</th> <th style="text-align: center;">Comuna</th> <th style="text-align: center;">Barrio</th> <th style="text-align: center;">Manzana</th> <th style="text-align: center;">Terreno</th> <th style="text-align: center;">Predio</th> <th style="text-align: center;">Dirección</th> <th style="text-align: center;">Edificio / Conjunto residencial</th> <th style="text-align: center;">Fecha actualización</th> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">Perímetro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;">228600</td><td style="text-align: center;">C075600050000</td><td style="text-align: center;">760010100061001690005000000005</td><td style="text-align: center;">01</td><td style="text-align: center;">00</td><td style="text-align: center;">06</td><td style="text-align: center;">10</td><td style="text-align: center;">0169</td><td style="text-align: center;">0005</td><td style="text-align: center;">0005</td><td style="text-align: center;">CL 80 # 2 B NORTE - 30</td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">75.0009639950</td><td style="text-align: center;">37.0002898490</td></tr> </tbody> </table>														ID predio	No. predial	NPN		Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro		228600	C075600050000	760010100061001690005000000005	01	00	06	10	0169	0005	0005	CL 80 # 2 B NORTE - 30			75.0009639950	37.0002898490										
ID predio	No. predial	NPN		Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro																																								
	228600	C075600050000	760010100061001690005000000005	01	00	06	10	0169	0005	0005	CL 80 # 2 B NORTE - 30			75.0009639950	37.0002898490																																								
▼ Capa: Manzanas catastrales																																																							
▲ Capa: Barrios y sectores																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Codigo</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Perímetro (m)</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Área (m2)</th> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;">0610</td><td colspan="2" style="text-align: center;">Ciudadela Floraia</td><td colspan="2"></td><td colspan="2" style="text-align: center;">4062.458</td><td colspan="2"></td><td colspan="2" style="text-align: center;">768879.612</td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Codigo	Nombre				Perímetro (m)				Área (m2)				Remover		0610	Ciudadela Floraia				4062.458				768879.612																	
Codigo	Nombre				Perímetro (m)				Área (m2)				Remover																																										
	0610	Ciudadela Floraia				4062.458				768879.612																																													
▲ Capa: Comunas																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Codigo</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Nombre</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Perímetro (m)</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Área (m2)</th> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td><td style="text-align: center;">6</td><td colspan="2" style="text-align: center;">Comuna 6</td><td colspan="2"></td><td colspan="2" style="text-align: center;">12758.747</td><td colspan="2"></td><td colspan="2" style="text-align: center;">5384271.744</td><td colspan="2"></td><td style="text-align: center;"></td></tr> </tbody> </table>														Codigo	Nombre				Perímetro (m)				Área (m2)				Remover		6	Comuna 6				12758.747				5384271.744																	
Codigo	Nombre				Perímetro (m)				Área (m2)				Remover																																										
	6	Comuna 6				12758.747				5384271.744																																													
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)																																																							



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-1086329037



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-1086329037 M.I.: 370-255223



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

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 1

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 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: 19-05-1987 RADICACIÓN: 21909 CON: ESCRITURA DE: 06-05-1987

CODIGO CATASTRAL: 76001010006100169000500000005COD CATASTRAL ANT: 76001010610016900050000005

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 966 DEL 13-04-87 NOTARIA 4. DE CALI. (DECRETO 1711 DE 06-07-84).-

COMPLEMENTACION:

78-EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "AGROINMOBILIARIA LIMITADA." SEGUN ESCR. #5979 DE 27 DE OCTUBRE DE 1978 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1978 ACLARADA POR ESCRITURA # 3788 DE 19 DE JULIO DE 1979 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 1979. 78-LA SOC. "AGROINMOBILIARIA LTDA.", ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. NEGOCIOS LOS SAMANES LTDA. CIA. S.C.A., SEGUN ESCR. #5978 DE 27 DE OCTUBRE DE 1978 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1978. 78-LA SOC. "NEGOCIOS LOS SAMANES LTDA. & CIA. S.C.A." ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "AGROINMOBILIARIA LTDA." SEGUN ESCR. #4141 DE 10 DE AGOSTO DE 1978 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1978. ACLARADA Y RATIFICADA POR ESCRITURA # 5313 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1978 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 6 DE OCTUBRE DE 1978. 77-LA SOC. AGROINMOBILIARIA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO VELEZ JARAMILLO, RODRIGO BERNAL MOLINA, ALFREDO Y HERNANDO DOMINGUEZ BORRERO, SEGUN ESCR. #5062 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1977 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DE 1977. 77-HERNANDO VELEZ JARAMILLO, RODRIGO BERNAL MOLINA, ALFREDO Y HERNANDO DOMINGUEZ BORRERO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LIMITADA & CIA. S. EN C.", SEGUN ESCR. #2984 DE 30 DE JUNIO DE 1977 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1977. 73-LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. & CIA. S. EN C.", ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA." SEGUN ESCR. #2015 DE 4 DE JUNIO DE 1973 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1973.- ACLARADA POR ESCR. #5886 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1973, NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 1973. 70-LA SOC. "ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. & CIA. S. EN C.". ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA Y CIA." SEGUN ESCR. #2555 DE 3 DE DICIEMBRE DE 1969 NOTARIA 1 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1970. 64-LA SOC. "INVERSIONES AGRICOLAS DEL VALLE LIMITADA" (ANTES INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA Y CIA.) SEGUN TRANSFORMACION DE LA SOC. POR ESCR. #8829 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1964 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DE 1965.) ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA." SEGUN ESCR. #5858 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1964 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1964.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 80 # 2 B NORTE - 30 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 80 #2-BN-30 SECTOR I ZONA A

1) LOTE 5 MANZANA 82 URB. FLORARIA I ETAPA

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

370 - 56700

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-05-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 966 del 13-04-1987 NOTARIA 4. de CALI

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA.-

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.

A: MORALES CASTRILLON HECTOR DARIO

CC# 16662817 X

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

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 2

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 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

A: ROA BUITRAGO BLANCA FLOR DEL CARMEN

CC# 31291194

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-05-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 966 del 13-04-1987 NOTARIA 4. de CALI

VALOR ACTO: \$757.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

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

DE: MORALES CASTRILLON HECTOR DARIO

CC# 16662817

DE: ROA BUITRAGO BLANCA FLOR DEL CARMEN

CC# 31291194

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 966 del 13-04-1987 NOTARIA 4. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA.-

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

DE: MORALES CASTRILLON HECTOR DARIO

CC# 16662817

DE: ROA BUITRAGO BLANCA FLOR DEL CARMEN

CC# 31291194

A: MORALES ROA CARLOS DARIO

CC# 14636940

A: MORALES ROA MARGARITA ROSA

CC# 1130606380

A: MORALES ROA TOMAS DARIO

CC# 14639771

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-1997 Radicación: 1997-25917

Doc: ESCRITURA 1446 del 02-04-1997 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO DE VENTA HIPOTECA Y PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN LA ESCT.#966 DE 13-04-87

NOTARIA 4 DE CALI.

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

DE: MORALES CASTRILLON HECTOR DARIO

CC# 16662817

DE: ROA BUITRAGO BLANCA FLOR DEL CARMEN

CC# 31291194

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL -LIQUIDADORA DE LOS ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL (UAE-ICT)

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2000 Radicación: 2000-44607

Doc: ESCRITURA 1516 del 24-04-2000 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$757.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA --MODO DE ADQUIRIR==PRIMERA COLUMNA==B.F.0001079359-22-06-2000

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL-UAE-ICT

CC# 31151265 X

A: BECERRA CHARA ORNUBIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 3

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 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 última página

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-06-2000 Radicación: 2000-44607

Doc: ESCRITURA 1516 del 24-04-2000 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA --LIMITACION DOMINIO==TERCERA COLUMNA==B.F.0001079359-22-06-2000

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

DE: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

DE: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885 X

A: CAICEDO BECERRA LUZ ANGELA

A: CAICEDO BECERRA RONY JULIAN

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 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-07-2011 Radicación: 2011-59318

Doc: ESCRITURA 2310 del 29-06-2011 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.ESC 1516/00

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

DE: CAICEDO BECERRA LUZ ANGELA

DE: CAICEDO BECERRA RONY JULIAN

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-2011 Radicación: 2011-59318

Doc: ESCRITURA 2310 del 29-06-2011 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

DE: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

A: MENDEZ VIVEROS ANA LEIBY

CC# 31938581

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

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 4

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-11-2013 Radicación: 2013-106462

Doc: CERTIFICADO 707 del 22-11-2013 NOTARIA PRIMERA de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA
CONTENIDA EN LA ESCR.2310, CON BASE EN LA ESCR.1850 DEL 06-11-2013 DE LA NOTARIA 1 DE CALI. - B.F.# 001-11-1000431979 DEL 26-11-2013 -

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

DE: MENDEZ VIVEROS ANA LEIBY

CC# 31938581

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-38415

Doc: CERTIFICADO 9200143002 del 23-04-2014 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21
MEGAOBRES

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-38417

Doc: ESCRITURA 408 del 31-03-2014 NOTARIA PRIMERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

DE: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885 X

A: MENDEZ ARNULFO

CC# 6055866

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-06-2015 Radicación: 2015-56007

Doc: CERTIFICADO 91 del 12-05-2015 NOTARIA PRIMERA de CALI

VALOR ACTO: \$51,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCR.408 DE
31-03-14

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

DE: MENDEZ ARNULFO

CC# 6055866

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085****Nro Matrícula: 370-255223**

Pagina 5

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-07-2015 Radicación: 2015-73790

Doc: ESCRITURA 2440 del 06-07-2015 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

DE: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885 X

A: MENDEZ VIVEROS ANA LEIBY

CC# 31938581

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-11-2019 Radicación: 2019-92213

Doc: OFICIO 3134 del 16-10-2019 JUZGADO 019 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA DEL 50%--RAD 2019-0090300

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

DE: OBANDO ESTRADA JORGE HORACIO

CC# 6463477

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-11-2022 Radicación: 2022-102977

Doc: OFICIO N10/1986 del 20-10-2022 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -EMBARGO DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%-OFICIO NUMERO 3134 DEL 16 DE OCTUBRE DEL 2019-RADICACION 20190090300-

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

DE: OBANDO ESTRADA JORGE HORACIO

CC# 6463477

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 13-01-2023 Radicación: 2023-1040

Doc: ESCRITURA 2824 del 25-11-2022 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 2440 DEL 06-07-2015 DE LA NOTARIA 23 DE CALI, SEGUN CERTIFICADO # 420 DEL 02-12-2022 DE LA NOTARIA 2 DE CALI.

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

DE: RONASSAR & ASOCIADOS S.A.S. NIT: 900516972-4

CESIONARIO

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 23-02-2024 Radicación: 2024-12610



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

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 6

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 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

Doc: ESCRITURA 118 del 09-02-2024 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265 X

A: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 23-02-2024 Radicación: 2024-12610

Doc: ESCRITURA 118 del 09-02-2024 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$128,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA POR ADQUIRIRSE LA VIVIENDA MEDIANTE CONCESION DE UN SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR EL GOBIERNO NACIONAL A TRAVES DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR ESTE INSTRUMENTO ADQUIERE EN EL TERMINO DE DOS (2) A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA

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

DE: BECERRA CHARA ORNUBIA

CC# 31151265

DE: CAICEDO ROSAS NELSON LIBARDO

CC# 16241885

A: LADINO ARENAS YENNY MARCELA

CC# 1112300786 X

A: TAUTAS PAZ SIXTO JAVIER

CC# 1086329037 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 23-02-2024 Radicación: 2024-12610

Doc: ESCRITURA 118 del 09-02-2024 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LADINO ARENAS YENNY MARCELA

CC# 1112300786 X

DE: TAUTAS PAZ SIXTO JAVIER

CC# 1086329037 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 23-12-1997

LO CORREGIDO EN DIRECCION "#2BN-30". VALE. ART.35 DCTO.1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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: 3 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: 4 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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307449390610085

Nro Matrícula: 370-255223

Página 7

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 09:45:15 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 última página

=====
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-82814 FECHA: 07-03-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

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


El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA