



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1057758637

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426	
Barrio	CIUDAD PACIFICA	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	GILON HENAO LUCELY	

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: CESAR AUGUSTO GILON HENAO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GILON HENAO LUCELY** ubicado en la CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426 CIUDAD PACIFICA, de la ciudad de Cali.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$191,160,000.00 pesos m/cte (Ciento noventa y un millones ciento sesenta mil).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	53.1	M2	\$3,600,000.00	100.00%	\$191,160,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$191,160,000</b>

Valor en letras

Ciento noventa y un millones ciento sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

RAA Nro: AVAL-1010163646

C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,600,000	Valor del avalúo en UVR	531,387.62
Proporcional	0	191,160,000	Valor asegurable	191,160,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Los sitios de interés presentes en la zona son: Universidad ICESI, Universidad Javeriana, Universidad Autónoma, Cascajal. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 5192, Fecha escritura: 25/10/2019, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 210000, Total unidades: 1 UND / PH: 480 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4</p>			

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

**Acabados:** En buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en porcelanato, muros estucados y pintados, baños enchapados con baterías sanitarias en línea intermedia, cocina integral con muebles en RH altos y bajos con estufa empotrada.

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

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10577 58637	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	CESAR AUGUSTO GILON HENAO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1057758637	<b>Teléfono</b>	3123167151
<b>Email</b>	cesar.gilon3029@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	GILON HENAO LUCELY				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1112763272	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO GRATTA				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CIUDAD PACIFICA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si

<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	4		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	58.07	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	53.1	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	115251000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.1
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.5			
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector de localización se observan un par de proyectos en construcción de vivienda multifamiliar, se consolida la vivienda multifamiliar de hasta 8 pisos, con especificaciones y condiciones socioeconómicas de estrato medio.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura pública No. 5.192 del 25 de octubre de 2.019 por la notaría decima de Cali Valle del cauca</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 373 de 2014.</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2087	EscrituraDePropiedad	30/10/2020	12	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1015666	21/02/2024	.20712	7600100005200002	APARTAMENTO 16381901046834 426

#### Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaría	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Los sitios de interés presentes en la zona son: Universidad ICESI, Universidad Javeriana, Universidad Autónoma, Cascajal. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 121 A, A 700 mts de la Avenida Cali – Puerto Tejada, A 500 mts de la Autopista Panamericana como vías principales.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5192		Fecha escritura	25/10/2019	
Notaria escritura	10		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	210000	Total unidades	1 UND / PH: 480 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	4
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 5192, Fecha escritura: 25/10/2019, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 210000, Total unidades: 1 UND / PH: 480 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2019	<b>Edad Inmueble</b>	5 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Curaduría urbana No. 1 Resolución No. 76001-1-19-0192 del 12 de junio de 2.019.				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

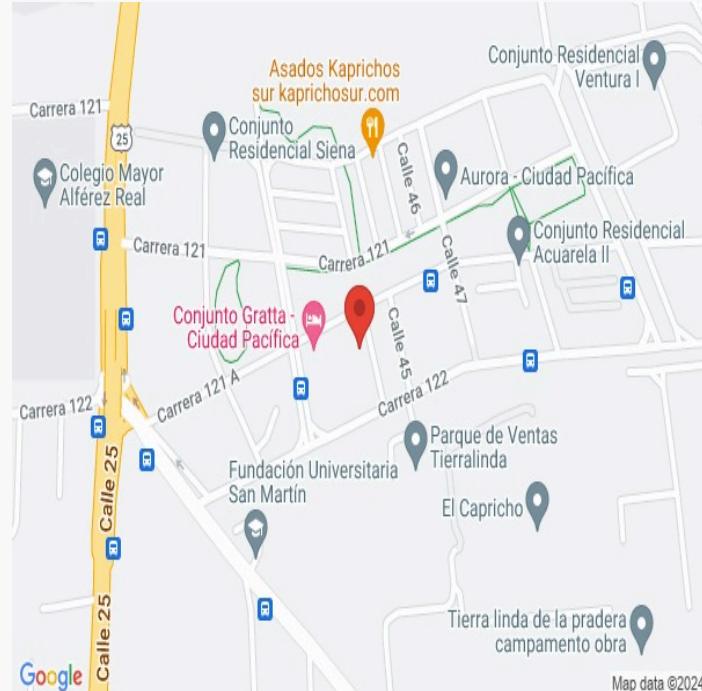
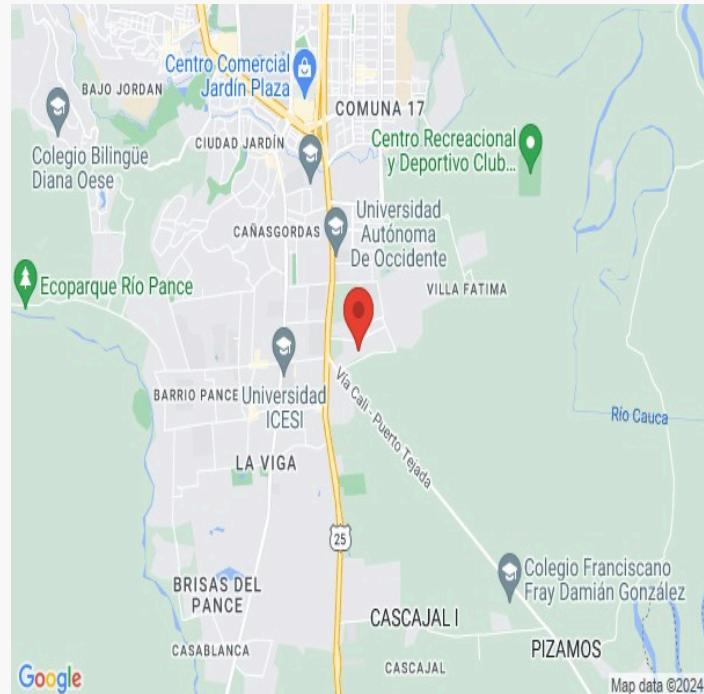
## ACABADOS

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

Observación	En buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en porcelanato, muros estucados y pintados, baños enchapados con baterías sanitarias en línea intermedia, cocina integral con muebles en RH altos y bajos con estufa empotrada.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 121 A # 42-16, CONJUNTO RESIDENCIAL GRATTA, APARTAMENTO 426 | CIUDAD PACIFICA | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3443045230099706  
GEOGRAFICAS : 3° 20' 39.4974''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.51960959046347  
GEOGRAFICAS : 76° 31' 10.596''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA"		\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,578,154.43	3104124511
2	CARRERA 121 A 42-16		\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$3,562,500.00	3161155275
3	CARRERA 121 A 42-16		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,114,877.59	3127804012
4	CARRERA 121 A 42-16		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,399,246.70	3155564425
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	58.07	53.1	1.0	1.0	0.95	1.0	1	0.95	\$3,399,246.71
2	4	61	56	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,562,500.00
3	4	58.07	53.1	1.0	1.0	0.90	1.0	1.0	0.9	\$3,703,389.83
4	4	58.07	53.1	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	\$3,739,171.37
<b>5 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$3,601,076.98</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$154,662.67</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>4.29%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,755,739.64	<b>TOTAL</b>	\$199,429,775.09
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,446,414.31	<b>TOTAL</b>	\$183,004,599.92
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$191,160,000.00</b>		

**Observaciones:**

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a un apartamento con nomenclatura CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 426., regido por propiedad horizontal, Ubicado en el Barrio Ciudad Pacifica, en la ciudad de Cali. El apartamento cuenta con 2 habitaciones, estudio, 1 baño social con ducha, 1 baño privado con ducha, sala, balcón, comedor, cocina, zona, ropas. Es un apartamento usado en buen estado de conservación, está ubicado medianero, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es cuatro (4) Urbano, cuenta con todos los servicios públicos. El predio se encuentra en un conjunto de 1 torre de 8 pisos, con 60 unidades de vivienda por piso para un total de 480 unidades de vivienda. Portería, vigilancia 24 horas, citófono, piscina, entre otros.

**Enlaces:**

 1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10635871>

 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10428391>

 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-fatima/cali/10555407>

 4-<https://www.avcinmobiliarios.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-ciudad-pac%C3%ADfica/4442896>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



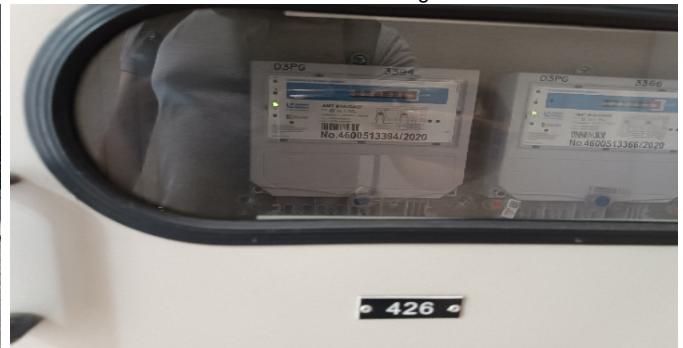
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



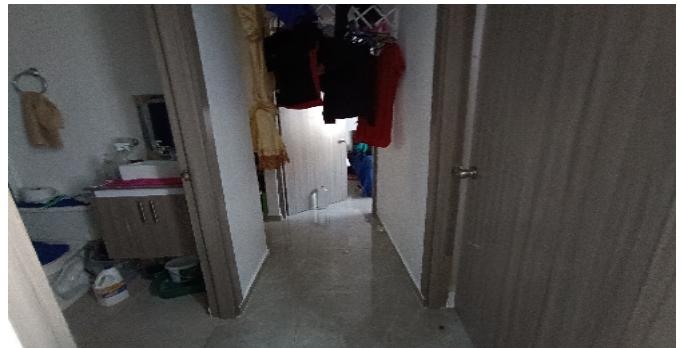
Balcón



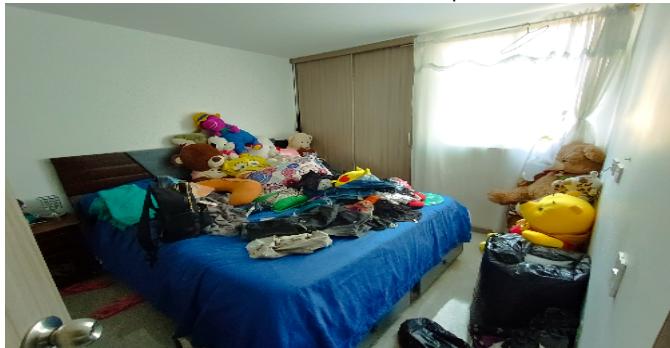
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Guardarropa 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 valuador 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057758637**



PIN de Validación: b5730b07



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5730b07

<https://www.raa.org.co>**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Jul 2023Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
29 Jul 2023Régimen  
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 2019Régimen  
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  
29 Jul 2023Régimen  
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**



PIN de Validación: b5730b07

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

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2019Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1057758637 PIN: b5730b07-1015666  
Los datos del avalador 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 Geodesa - 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b5730b07



**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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292**

**Nro Matrícula: 370-1015666**

Página 1 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-12-2019 RADICACIÓN: 2019-94897 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2019

CODIGO CATASTRAL: 760010000520000216381901046834 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5192 de fecha 25-10-2019 en NOTARIA DECIMA de CALI APARTAMENTO 426. con area de 53,10 M2. con coeficiente de 0.20712% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

---FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. ADQUIRIO ASI:--EL 05-08-2016 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1830 DE 19-07-2016 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A. , SOC.MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO & CIA. S. C. A. , J.E. VELASCO R. Y CIA. S.C.A. , SACHAMATE V.S.A.S. , LA HERENCIA II S.A.S., A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS- ANTES VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS.--EL 17-02-2011 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3135 DE 30-11-2010 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APORTE A SOCIEDAD, DE: VELASCO REINALES LUZ MARINA, A: SACHAMATE V.S.A.S. --EL 17-02-2011 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3134 DE 30-11-2010 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APORTE A SOCIEDAD, DE: VELASCO REINALES LUCIA, A: LA HERENCIA II S.A.S.-EL 25-09-2006 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2272 DE 19-05-2006 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APORTE A SOCIEDAD DE: VELASCO REINALES JORGE EDUARDO, A: J.E. VELASCO R. & CIA S.C.A. --EL 15-01-1998 SE REGISTRO LA ESCRITURA 3746 DE 31-12-1997 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VELASCO DE ACEVEDO MARIA EUGENIA, A: SOC. MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO Y CIA. S.C.A. --EL 11-11-1997 SE REGISTRO LA ESCRITURA 1972 DE 29-10-1997 DE LA NOTARIA QUINCE DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VELASCO DE ULLOA JULIA ELVIRA, A: SOC. JULIA ELVIRA DE ULLOA Y CIA. S. EN C.A.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.897 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES LUCIA.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.898 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES JORGE EDUARDO.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.894 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO DE ACEVEDO MARIA EUGENIA.--EL 14-11-1996, SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.896 DE 19-09-1996, DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO REINALES LUZ MARINA.--EL 14-11-1996 SE REGISTRO LA ESCRITURA 2.895 DE 19-09-1996 DE LA NOTARIA 08 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA DE DERECHOS DE CUOTA, DE: REINALES VELASCO ROBERTO, A: VELASCO DE ULLOA JULIA ELVIRA.--EL 01-03-1961, SE REGISTRO LA ESCRITURA 717 DE 22-02-1961 DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVANTA, DE: BORRERO MERCADO TULIA, A: REINALES VELASCO ROBERTO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 426.

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292**

**Nro Matrícula: 370-1015666**

Página 2 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 PM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 970011

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-12-2016 Radicación: 2016-129466

Doc: ESCRITURA 3428 del 28-11-2016 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDU.DAVI.S.A FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS(ANTES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS NIT. 830.053.700-6 X NIT. 830.053.700-6

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

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-94897

Doc: ESCRITURA 5192 del 25-10-2019 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "GRATTA". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001 COMPARECE LA CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO. SE APORTAN LICENCIAS.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS.**

X NIT 830.053.700-6

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. NIT 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-12-2020 Radicación: 2020-74924

Doc: ESCRITURA 2087 del 30-10-2020 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$116,950,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CIUDAD PACIFICA VIS. NIT 830.053.700-6

**A: GILON HENAO LUCELY**

CC# 1112763272 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240221942689668292**

**Nro Matrícula: 370-1015666**

Página 4 TURNO: 2024-75289

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 02:24:24 PM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-75289      FECHA: 21-02-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNR



**LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**

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