



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089000552

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE ALVARADO PEREA CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	1089000552
DIRECCIÓN	CL 96 # 26 I 4 - 61
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Promociones Populares B
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/04/2024
FECHA INFORME	09/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PEREA CASTRO OTILIA
NUM.	741 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Cali
ESCRITURA	760010100149801420003000000003
CEDULA CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINSTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
370-488695	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Promociones populares B, en la Comuna 14 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, sobre la Calle 96, a 50 mts de la Avenida Transversal 103 y a 800 mts de la Avenida ciudad de Cali, como vías principales.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.  
Inmueble con áreas por fuera de norma, en campo se midió un área total de 141,75 m² en tres niveles, primer nivel de 46,75 m², segundo nivel de 48,00 m², tercer nivel de 47,00 m² y una terraza de 55,00 m² con un cuarto al cual en el momento de la visita no se pudo tener acceso y que no será liquidada por tratarse de un área libre cubierta.

DEPENDENCIAS

Sala	3	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	3	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	2
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 152,350,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 152,350,000


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 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial, Comercio y servicios.
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

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

Área Lote	55	Frente	5.5
Forma	Regular	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	6 M2
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55
AREA CONSTRUIDA	M2	25

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	46.75
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	48
AREACONSTRUIDA PISO 3	M2	47

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31093000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44
AREA CONSTRUIDA	M2	44
AREA CONSTRUIDA	M2	44
AREA DE TERRENO	M2	55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 96 # 26 I 4 - 61

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	55	M2	\$370,000.00	13.36%	\$20,350,000.00
Area Construida	CASA	132	M2	\$1,000,000.00	86.64%	\$132,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$152,350,000</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y dos millones trescientos cincuenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$152,350,000**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**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: No cuenta con limitaciones al dominio en documentos aportados.

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

**Entorno:** Los sitios más representativos del entorno inmediatos son el Parque 9 de enero, Liceo Mixto Emperador de Cali, Unimetro, entre otros.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 6, Zona ropas: 3, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con acabados en cerámica en pisos, estuco y pintura en muros y techos, cocinas en mampostería con cubierta en cerámica en muros y pisos, baños enchapados en cerámica en pisos y muros con baterías sanitarias en línea estándar. En buen estado de conservación.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 141.75 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 132 más el cuarto del piso 4 que no se pudo inspeccionar m<sup>2</sup>, los cuales corresponden aproximadamente 25'750.000.

### 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 97 # 26 I 4 - 34	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3184770427	55	140	\$1,000,000	\$140,000,000
2	CL 96 A # 26G	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3188076100	55	125	\$1,050,000	\$131,250,000
3	CL 98 # 26 F	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3104262473	62.5	125	\$1,050,000	\$131,250,000
4	CL 96A No.26G2-16	\$89,000,000	0.95	\$84,550,000	3116308381	55	55	\$1,150,000	\$63,250,000
Del inmueble						55	132		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$21,500,000	\$390,909	1.0	1.0	1.00	\$390,909
2	\$20,750,000	\$377,273	1.0	1.0	1.00	\$377,273
3	\$20,750,000	\$332,000	1.0	1.0	1.00	\$332,000
4	\$21,300,000	\$387,273	1.0	1.0	1.00	\$387,273
					PROMEDIO	\$371,863.64
					DESV. STANDAR	\$27,193.98
					COEF. VARIACION	7.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$370,000.00	AREA	55	TOTAL	\$20,350,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	132	TOTAL	\$132,000,000.00
VALOR TOTAL	\$152,350,000.00					

**Observaciones:**  
Se utiliza la metodología de comparación, ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble avaluado.

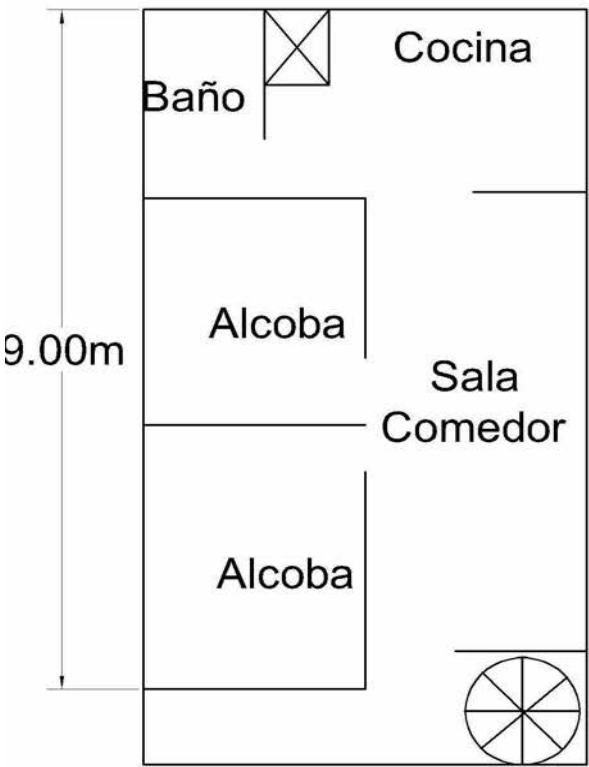
**Enlaces:**  
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/promociones-populares-b/cali/10720368> 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/jose-manuel-marroquin-l-etapa/cali/8264187> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/promociones-populares-b/cali/10227338> 4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-orient/cali/7738004>



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Tercer Nivel



Cuarto Nivel





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

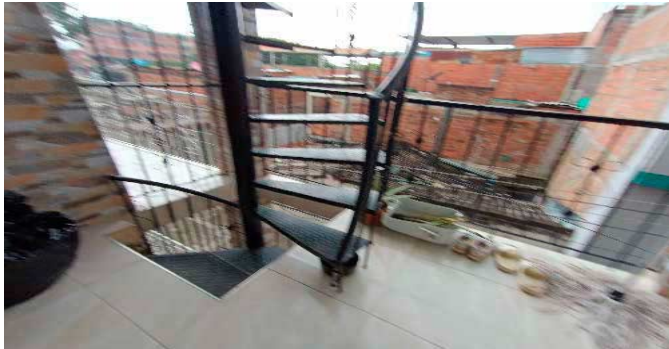
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4





## FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Inundacion fluvial

	Tipo amenaza	Fuente	Remove
	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)	OSSO	

▲ Capa: Edificabilidad

	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
	3	1	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Terrenos

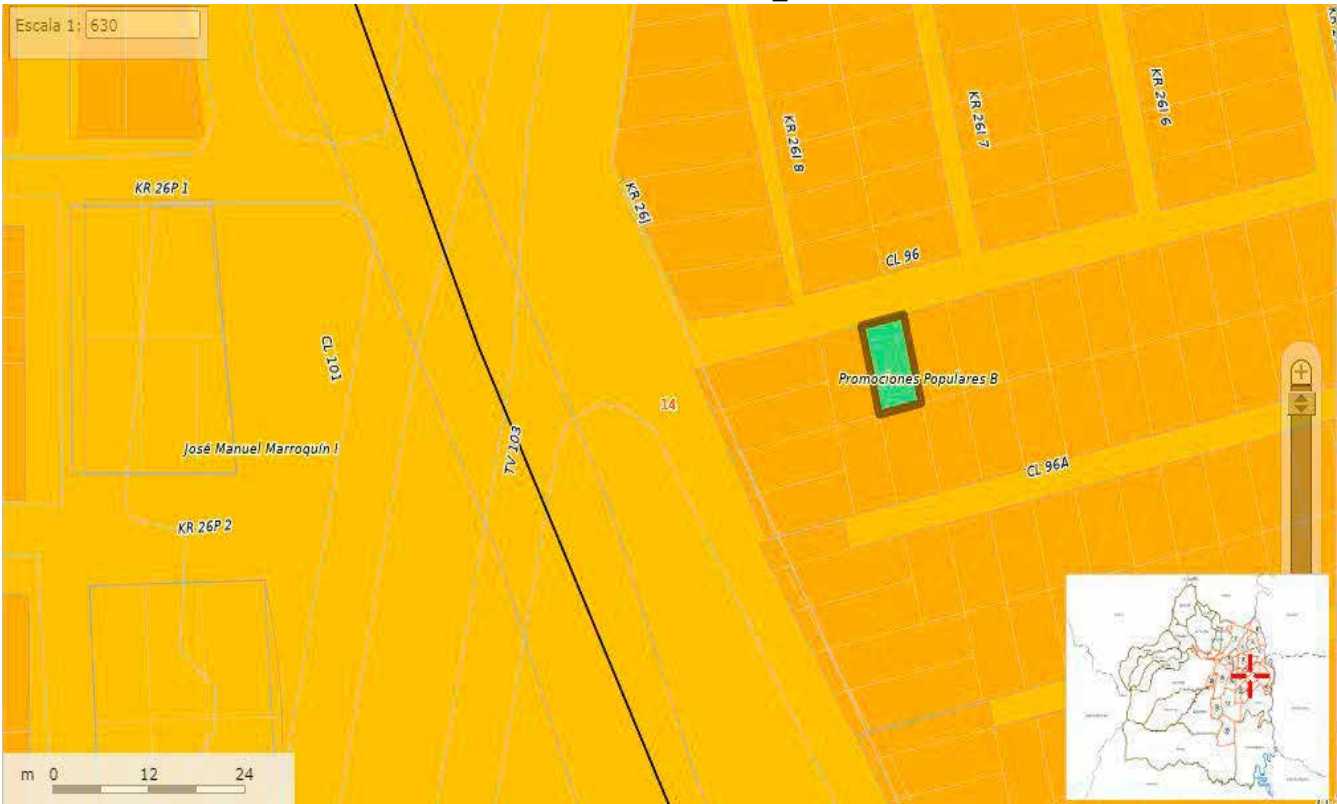
	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	F actual
	317684	R099500030000	760010100149801420003000000003	01	00	14	98	0142	0003	0003	CL 96 # 26 I 4 - 61		

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	1498	Promociones Populares B	4107.768	596148.198	

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



## Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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-1089000552



PIN de Validación: b2f00a81



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



## 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 avaluador 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: b2f00a81



#### 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: b2f00a81



- 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-108900552111-310-188695

#### 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: b2f00a81



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**b2f00a81**

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 siete (07) días del mes de Abril 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-1089000552 M.I.: 370-488695



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

Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485

Nro Matrícula: 370-488695

Pagina 1 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 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: 10-01-1995 RADICACIÓN: 94314 CON: ESCRITURA DE: 09-12-1994

CODIGO CATASTRAL: 760010100149801420003000000003 COD CATASTRAL ANT: 7600101149801420003000000003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #7069 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 1994 NOTARIA 9. CALI (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) LOTE CON AREA: 55.00 METROS CUADRADOS.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCCIONES POPULARES S.A POR ESC. #440 DE FEBRERO 9 DE 1990, NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 19 DE LOS MISMOS MES Y AIO, VERIFICO EN GLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: QUE CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOC. PROMOCIONES POPULARES LTDA. Y CIA. S.C.A., SEGUN ESC.#9890 DE 21-12-84 NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 28-12-84.- QUE LA SOC. "PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA. S.C.A." ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S" SEGUN ESC.#5952 DE 29-09-81 NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 20-10-81.- 1978- LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S.", ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. "SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), SEGUN ESCRITURA #3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1981- LA SOC. "PROMOCIONES POPULARES LTDA & CIA S.C.A.", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA S.C.S.", SEGUN ESCRITURA #5953 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DE 1981. 1978- LA SOC. "OLGA DE SARDI & S.C.S.", ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI, SEGUN ESCRITURA #3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1978- OLGA APARICIO DE SARDI, ADQUIRIO POR PERMUTA Y DACION EN PAGO DE LA SOC. "AGRICOLA GANADERA ABEJONES LIMITADA", SEGUN ESCRITURA #3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1978- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LIMITADA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA S.C.S.", SEGUN ESCRITURA #3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1975- LA SOC. "OLGA DE SARDI Y CIA S.C.S.", ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "ARISTIZABAL Y BLUM LTDA", SEGUN ESCRITURA #9108 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1974 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1975. 1972- LA SOC. "ARISTIZABAL Y BLUM LTDA", ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EMILIO SARDI GARCES, SEGUN ESCRITURA #6394 DE 24 DE OCTUBRE DE 1972 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972 ACLARADA POR ESCRITURA #6860 DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1972 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972. 1959- LUIS EMILIO SARDI GARCES, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE APARICIO R. SEGUN ESCRITURA #5688 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1959. LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LIMITADA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A MARIA LUISA MATTOS BRAVO SEGUN E.#2610 DE 26-07-63 NOT.2 DE CALI, REGISTRADA EL 12-08-63.- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA.) ADQUIRIO OTRA PARTE POR PERMUTA CELEBRADA CON LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C., SEGUN E.#622 DE 26-02-62 NOT.2 DE CALI, REGISTRADA EL 29-05-62.- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA) ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO R SEGUN E.#6232 DE 11-12-59 NOT.1 DE CALI, REGISTRADA EL 30-12-59.- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA), ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO RODEWALDT SEGUN E.#6233 DE 11-12-59 NOT. 1 DE CALI, REGISTRADA EL 26-12-59.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO





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

**Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 2 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 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

- 3) CL 96 # 26 I 4 - 61 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) LOTE Y CASA CALLE 96 #26I4-61  
1) LOTE 31 MANZANA U-7 URBANIZACION SAN MIGUEL TERCER SECTOR DE LA I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 330301

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-12-1994 Radicación: 94314

Doc: ESCRITURA 7069 del 09-11-1994 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

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

**A: CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. "COPOPULARES S.A."**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-04-1995 Radicación: 29679

Doc: ESCRITURA 2552 del 27-03-1995 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

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

DE: SOC. "CONSTRUCCIONES POPULARES S.A." "COPOPULARES S.A"

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-08-1995 Radicación: 1995-58571

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 94-113 del 16-11-1994 DPTO.ADMTVO.CONTROL FISICO MPAL. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA "URBANIZACION SAN MIGUEL I ETAPA BLOQUE 3" CARRERA 26 I-1 Y 26 J CALLES 95 Y 99 ESTE Y OTROS.

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTROL FISICO MUNICIPAL DE CALI

**A: CONSTRUCCIONES POPULARES S.A."COPOPULARES S.A."**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-08-1995 Radicación: 1995-58574

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DACFM-1210 del 28-07-1995 SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS SE CONCEDE A CONSTRUCCIONES POPULARES S.A.COPOPULARES S.A.HASTA EL 08-08-95 PLAZO UNICO PARA EL REGISTRO DEL PERMISO 94-113 DEL 16-11-94 PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.



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

**Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 3 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 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

INTERES SOCIAL

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

DE: SUBDIRECCION CONTROL DE VIVIENDA DEL DPTO.ADMTVO.CONTROL FISICO MPAL.CALI.

**A: CONSTRUCCIONES POPULARES S.A."COPOPULARES S.A."**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-09-1997 Radicación: 1997-76441

Doc: ESCRITURA 4297 del 21-08-1997 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$1,285,359,517

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR#2552 DEL 27-03-95 AMPLIADA Y RATIFICADA POR ESCR#7099 DEL 13-11-96 Y 4123 DEL 08-07-96 NOTARIA 9 CALI. ESTE Y OTROS. (SEGUN CERTIFICADO 1117 DEL 26-08-97).

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: CONSTRUCCIONES POPULARES S.A "COPOPULARES S.A"**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-65048

Doc: ESCRITURA 4.059 del 12-08-1998 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$15,480,450

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO. (MODO DE ADQUIRIR-1A.COLUMNNA) (B.F.#1340301 DEL 20-08-98)

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

**DE: CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. "COPOPULARES S.A."**

**NIT# 8913039498**

**A: CAIAR MORENO JOSE HERMINSUL**

**CC# 4712001**

**X**

**A: MORA GUZMAN MARIA GLADIS CC.31.210.535**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-65048

Doc: ESCRITURA 4.059 del 12-08-1998 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258/96.

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

**A: CAIAR MORENO JOSE HERMINSUL**

**CC# 4712001**

**X**

**A: MORA GUZMAN MARIA GLADIS CC.31.210.535**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-65048

Doc: ESCRITURA 4.059 del 12-08-1998 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. (GRAVAMEN-2A.COLUMNNA)

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

**DE: CAIAR MORENO JOSE HERMINSUL**

**CC# 4712001**

**X**

**A: MORA GUZMAN MARIA GLADIS CC.31.210.535**

**X**



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

Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485

Nro Matrícula: 370-488695

Pagina 4 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 PM

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

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

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-65048

Doc: ESCRITURA 4.059 del 12-08-1998 NOT.9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA ART.60 LEY 9 DE 1989, ARTS.2.4.5 LEY 91 DE 1936. (LIMITACION DOMINIO-3A.COLUMNNA)

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

DE: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001 X

DE: MORA GUZMAN MARIA GLADIS CC.31.210.535

X

A: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001

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

A: MORA GUZMAN MARIA GLADIS CC.31.210.535

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-37302

Doc: CERTIFICADO 1013 del 14-05-2003 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ESCRITURA NRO. 4059. CON BASE EN LA ESCRITURA NRO. 2901 DE 13-05-2003 NOTARIA SEPTIMA DE CALI. BTA. FISCAL # 10138649 -

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

DE: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001 X

DE: MORA GUZMAN MARIA GLADYS

X 31.210.535

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-37303

Doc: CERTIFICADO 1014 del 14-05-2003 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDA EN

ESCRITURA NRO. 4059 . CON BASE EN LA ESCRITURA NRO. 2901 DE 13-05-2003 NOTARIA SEPTIMA DE CALI. BTA. FISCAL # 10138649

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

DE: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001 X

DE: MORA GUZMAN MARIA GLADYS

X 31.210.535

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-37307

Doc: ESCRITURA 2901 del 13-05-2003 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$10,836,631

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA NRO. 4059 DE 12-08-98 NOTARIA NOVENA DE CALI.

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, HOY BANCO COLMENA S.A.

A: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 5 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 PM

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

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

**A: MORA GUZMAN MARIA GLADYS**

**X 31210535**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-37307

Doc: ESCRITURA 2901 del 13-05-2003 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO LOTE Y CASA DE HABITACION - BTA. FISCAL # 10138649- PRIMERA COLUMNA -

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

DE: CAVAR MORENO JOSE HERMINSUL

CC# 4712001

DE: MORA GUZMAN MARIA GLADYS

31210535

**A: BANCO COLMENA S.A. ( ANTES CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA )**

**X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-04-2004 Radicación: 2004-29348

Doc: ESCRITURA 1107 del 31-03-2004 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$8,800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA PRIMERA COLUMNA

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

DE: BANCO COLMENA S.A

**A: BARRETO SANDRA PATRICIA**

**CC# 66845689 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 20-04-2004 Radicación: 2004-29348

Doc: ESCRITURA 1107 del 31-03-2004 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SEGUNDA COLUMNA

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

DE: BARRETO SANDRA PATRICIA

CC# 66845689 X

**A: BANCO COLMENA S.A**

**ANOTACION: Nro 016** 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 MEGA OBRAS", 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 017** Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-84368

Doc: CERTIFICADO 9200597489 del 03-08-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS,SE DEJA SIN EFECTO RESO.0169 DE 04-09-2009

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 6 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 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

**DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.**

**NIT# 8903990113**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-84370

Doc: ESCRITURA 2160 del 04-08-2017 NOTARIA TRECE 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: BARRETO SANDRA PATRICIA

CC# 66845689 X

**A: RENTERIA PINZON BONNIE YISEL**

**CC# 52334430**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 15-09-2017 Radicación: 2017-94969

Doc: ESCRITURA 4750 del 27-07-2017 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,160,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC. 1107 DEL 31-03-2004 NOTARIA 9 DE CALI. CERTIFICADO 3613 DE LA NOTARIA 51 DE BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT. 860.007.335-4

**A: BARRETO SANDRA PATRICIA**

**CC# 66845689**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 13-04-2018 Radicación: 2018-34448

Doc: ESCRITURA 1059 del 22-03-2018 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESC 2160 DEL 04-08-2017 EN LA NOTARIA 13 DE CALI, COMUNICADA CON CERTIFICADO258/2018 DE LA NOTARIA 8 DE CALI

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

DE: RENTERIA PINZON BONNIE YISEL

CC# 52334430

**A: BARRETO SANDRA PATRICIA**

**CC# 66845689 X**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 01-06-2018 Radicación: 2018-52427

Doc: ESCRITURA 741 del 02-05-2018 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BARRETO SANDRA PATRICIA

CC# 66845689

**A: PEREA CASTRO OTILIA**

**CC# 27366547 X**

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 26-07-2018 Radicación: 2018-71286

Doc: ESCRITURA 1705 del 13-07-2018 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 7 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 PM

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

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

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

DE: PEREA CASTRO OTILIA

CC# 27366547 X

**A: RENTERIA PINZON BONNIE YISEL**

**CC# 52334430**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 23-07-2021 Radicación: 2021-55916

Doc: ESCRITURA 0932 del 03-06-2021 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -DE LA HIPOTECA ESCRITURA 1705 DEL 13-07-2018 DE LA NOTARIA 13 DE CALI, CONFORME CERTIFICADO 000160 DE LA NOTARIA 13 DE CALI-

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

DE: RENTERIA PINZON BONNIE YISEL

CC# 52334430

**A: PEREA CASTRO OTILIA**

**CC# 27366547 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*23\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-5471

Fecha: 02-07-2014

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

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: 240322617591500485**

**Nro Matrícula: 370-488695**

Pagina 8 TURNO: 2024-136714

Impreso el 22 de Marzo de 2024 a las 12:24:39 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: 2024-136714**

**FECHA: 22-03-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI



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