



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-72338217

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE DAVID MARTINEZ PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	72338217
DIRECCIÓN	KR 89 18-61 CA 103 CA 103
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Urbanización San Joaquín
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/04/2024
FECHA INFORME	05/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS FERNANDO GARCIA SALAZAR / MEJIA QUINTERO BLANCA MARIBEL				
NUM.	5253 EscrituraDe	NOTARIA	6	FECHA	15/12/2004
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	760010100179600200003800010118				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	600000	VRxM2	3818.01
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.918				

M. INMOB.	Nº
370-703843	CA 103

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	0	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 610,115,545

VALOR ASEGURABLE \$ COP 610,115,545


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

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 Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	100
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura No. 3345 del 14 de agosto de 2003, de la notaría 1 de Cali.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	154.78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 231.729.000
AREA PRIVADA	M2	157.15			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	158	AREA PRIVADA VALORADA	M2	157.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 89 18-61 CA 103 CA 103 | Urbanización San Joaquín | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3345, fecha: 14/08/2003, Notaría: 1 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

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 Privada	CA 103	157.15	M2	\$3,882,377.00	100.00%	\$610,115,545.55
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$610,115,545</b>

Valor en letras

Seiscientos diez millones ciento quince mil quinientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$610,115,545**

## 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

**General:** Inmueble ubicado en: Se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** Los Garajes son comunes de uso exclusivo de acuerdo a la escritura suministrada. Frente a la vivienda. De acuerdo a los linderos, las casas cuentan con garajes comunes de uso exclusivo, aunque no es explícito el del inmueble objeto de avalúo, ya que aporte fue la PH.

**Entorno:** El conjunto residencial se encuentra sobre la intersección de la Carrera 87 y la Calle 18, sobre la Calle 25 o avenida Simón Bolívar, a 300 mts de la Calle 16 como vías principales. Cerca de colegios, parques y sitios de entretenimiento. Los sitios de interés en el entorno inmediato son el Hospital universitario Fundación Valle de Lili, Centro Comercial Jardín Plaza, La universidad del Valle, entre otros.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3345, Fecha escritura: 14/08/2003, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: CALI, Administración: 600000, Total unidades: 100, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación, con remodelaciones recientes en cielos falsos, madera, cocina y baños.

## 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 89 # 18 - 61	1	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000		\$		\$	\$4,208,860.76	3153875358
2	KR 89 # 18 - 61		\$625,000,000	0.95	\$593,750,000		\$		\$	\$3,781,847.13	3136726374
3	KR 89 # 18 - 61		\$600,000,000	0.95	\$570,000,000		\$		\$	\$3,630,573.25	3165372866
4	KR 89 # 18 - 61		\$650,000,000	0.95	\$617,500,000		\$		\$	\$3,908,227.85	3157180245
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20		158	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,208,860.76
2	20		157	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,781,847.13
3	20		157	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,630,573.25
4	20		158	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,908,227.85
	21 años									
									PROMEDIO	\$3,882,377.25
									DESV. STANDAR	\$245,473.21
									COEF. VARIACION	6.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,127,850.46	TOTAL	\$648,691,699.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,636,904.03	TOTAL	\$571,539,468.98
VALOR TOTAL	\$610,115,545.55			

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 conjunto, con áreas similares al inmueble valorado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacion-san-joaquin-5-habitaciones-5-banos-2-garaes/10706-M45790894>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacion-san-joaquin-4-habitaciones-4-banos-2-garaes/3406-M4579120>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacion-san-joaquin-5-habitaciones-5-banos/9947-M4208300>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizacion-san-joaquin-4-habitaciones-5-banos-2-garaes/16055-M4563373>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

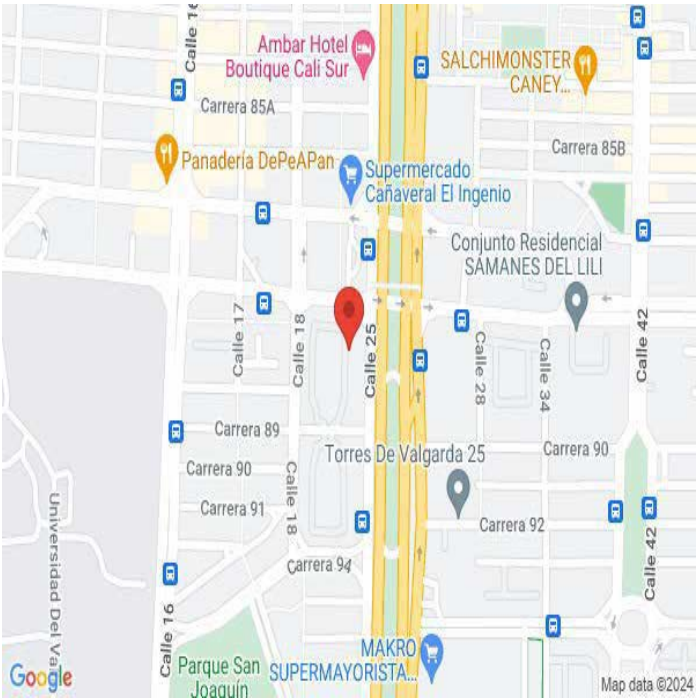
KR 89 18-61 CA 103 CA 103 | Urbanización San Joaquín | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

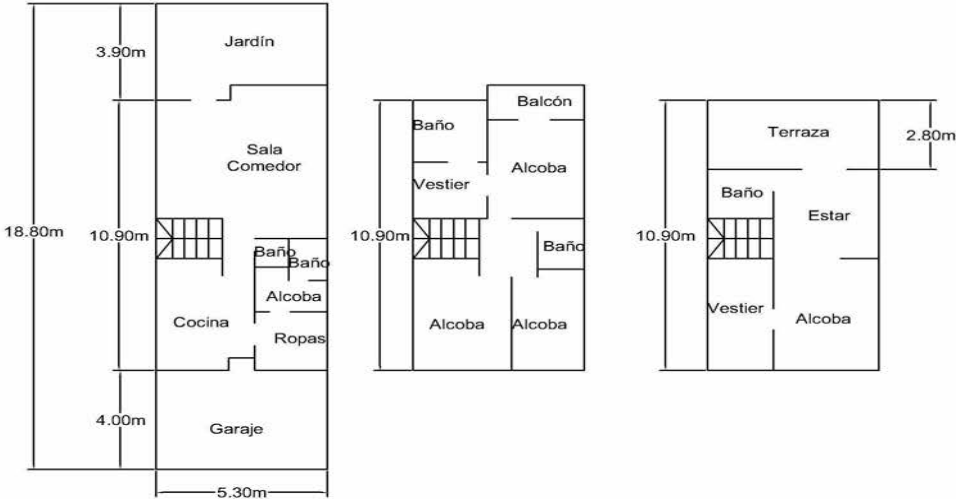
Latitud: 3.378721  
Longitud:-76.525744

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22´ 43.3956´´  
Longitud:76° 31´ 32.6784´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



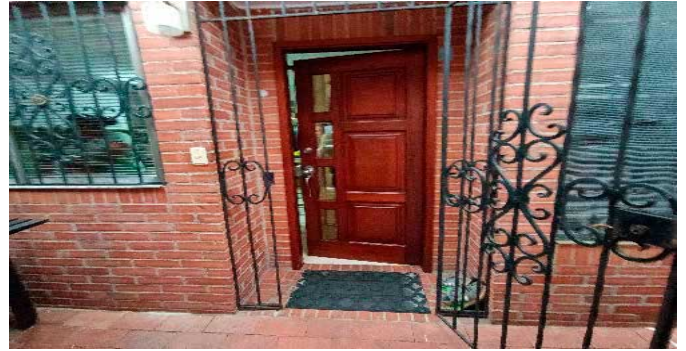


## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



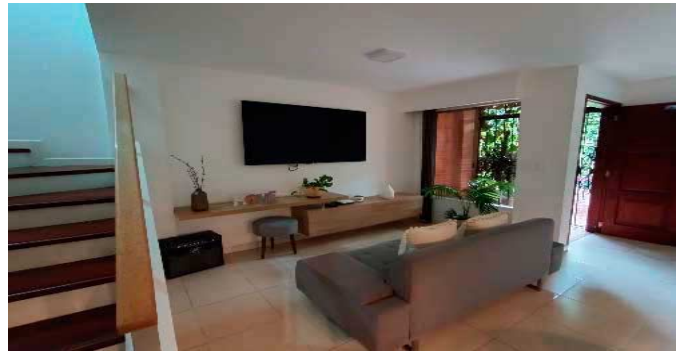


## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



## FOTOS General

Habitación 4



Closet 3



Baño Privado Hab 4



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio





## FOTOS General

Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Otras Zonas Sociales-CJ



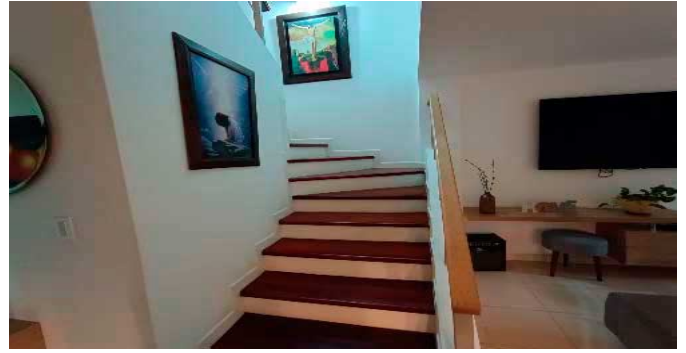
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General





CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
	1,7	3	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>		

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
	CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA (C3)	<a href="#">Ver más</a>		

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS EMPRESARIALES	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>		<a href="#">Ver más</a>	

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
	01	00	17	96	0020	

▲ Capa: Barrios y sectores

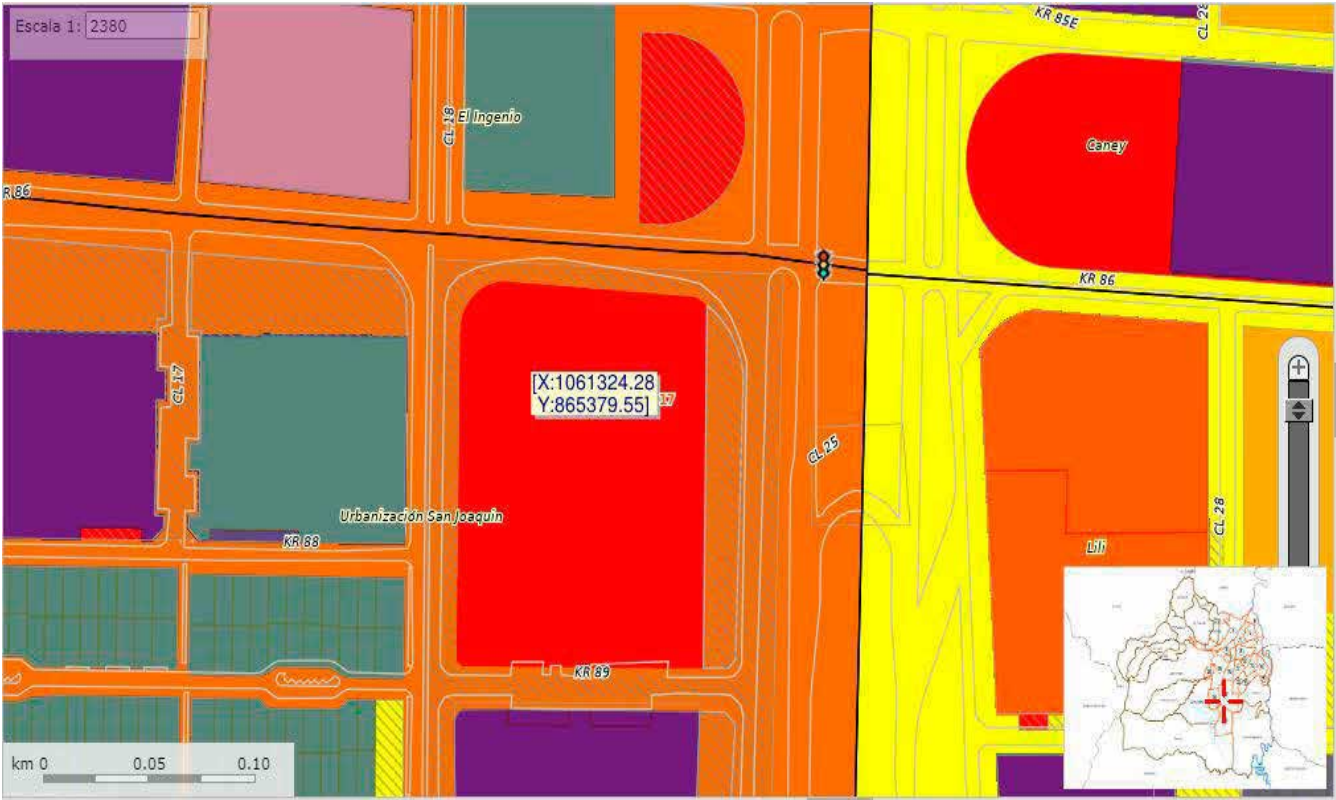
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	1796	Urbanización San Joaquín	4564.082	719389.316	

▲ Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	17	Comuna 17	17335.133	12677841.886	

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



## Areas o Documentos

con vacío común sobre jardín común de uso exclusivo de esta unidad, en parte con balcón A común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre zona común de acceso a la misma.- **OCCIDENTE:** Con vacío común sobre zona común de parqueo de uso exclusivo de esta unidad.

**TERCER PISO: NORTE:** Con la casa No. 104. **SUR:** Con la casa No. 102. - **ORIENTE:** Con terraza C común de uso exclusivo de esta unidad. **OCCIDENTE:** Con vacío común sobre zona común de parqueo de uso exclusivo de esta unidad. **USO EXCLUSIVO:** Por razones de funcionalidad y anexidad, se asigna a los propietarios de este inmueble por todo el tiempo que dure la copropiedad, el uso exclusivo de los siguientes bienes: **a)** El jardín común del primer piso colindante con la sala. **b)** La zona común de parqueo del primer piso anexa a la cocina y zona de oficios. **c)** El balcón A común del segundo piso, colindante con la alcoba principal. **d)** La terraza C común del tercer piso, que sirve parcialmente de cubierta a la alcoba principal. **e)** El techo o cubierta de esta unidad. EL USO Y MANTENIMIENTO DE DICHOS BIENES COMUNES DEBERA EFECTUARSE DENTRO DE LAS LIMITACIONES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN Y CONFORME AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A QUE ESTA SOMETIDO, LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD CERO PUNTO



## 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 LRHIPO-72338217





PIN de Validación: b5730b07



<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: 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  
**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**





- Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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](mailto:franjabalor@hotmail.com)

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

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

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

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

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



PIN de Validación: b5730b07



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5730b07**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-72338217 M.I.: 370-703843





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

Certificado generado con el Pin No: 240403111091677570

Nro Matrícula: 370-703843

Pagina 1 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-09-2003 RADICACIÓN: 2003-69933 CON: ESCRITURA DE: 08-09-2003

CODIGO CATASTRAL: 760010100179600200003800010118COD CATASTRAL ANT: 760010117960020011808010003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3345 de fecha 14-08-2003 en NOTARIA 1 de CALI CASA 103 TIPO B&#039; Y LOTE con area de 157.15 M2 (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:**

SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A,ADQUIRIO ASI; 11-08-2003 ESCRITURA 2828 DEL 11-07-2003 NOTARIA 1 DE CALI ACLARACION DE: CONSORCIO ANMIS PIJAO , A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 629519.----- 22-05-2003 ESCRITURA 1723 DEL 30-04-2003 NOTARIA 1 DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A. , A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 629519.----- 22-05-2003 ESCRITURA 1720 DEL 30-04-2003 NOTARIA 1 DE CALI RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. , A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 629519.----- 13-07-2000 ESCRITURA 1671 DEL 30-05-2000 NOTARIA 1 DE CALI DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 629519.--FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. ADQUIERE EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, MEDIANTE TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS,MEDIANTE ESCRITURA #4828 DEL 30-12-1999,NOT. 11 DE CALI,REGISTRADA EL 17-01-2000, DE LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA ADQUIRIO ASI:POR COMPRA A LA SOCIEDAD "MELENDEZ S.A" SEGUN ESCRITURA # 3536 DEL 30-09-88 NOTARIA 11A DE CALI,REGISTRADA EL 30-01-89. POR ESTA MISMA ESCRITURA LA SOCIEDAD MELENDEZ S.A REALIZO UNA DIVISION MATERIAL.LA SOCIEDAD MELENDEZ S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE HECHO POR LA SOCIEDAD "GARCES GIRALDO HERMANOS" POR ESCRITURA # 1431 DEL 13-05-49 NOTARIA 1A DE CALI,REGISTRADA EL 04-06-49.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 89 # 18 - 61 CA 103 CA 103 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 86 Y 89 18-61/100 CONJ.RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN CASA 103 TIPO B&#039;

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 629519

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-08-2003 Radicación: 2003-66794

Doc: ESCRITURA 3344 del 14-08-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240403111091677570**

**Nro Matrícula: 370-703843**

Pagina 2 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

B.F.20042906

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

X

**A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-09-2003 Radicación: 2003-69933

Doc: ESCRITURA 3345 del 14-08-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN JOAQUIN,CONFORMADO POR 107 CASAS,ADECUADO A LA LEY 675 DEL 2001- B.FISC.10150980-3A.COLUMNNA

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

**A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-04-2004 Radicación: 2004-29585

Doc: ESCRITURA 1631 del 15-04-2004 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION CONTRATO DE FIDUCIA CONTENIDO EN ESC.2828 DE 11 07 2003 NOT.1.CALI,MODIFICANDO SU CLAUSULA DECIMAQUINTA EN CUANTO AL MANEJO CONTABLE ESTE Y OTROS.B.FISC.10196241(ESCRITURA 2828 APARECE EN LOS COMPLEMENTOS DE TRADICION DE ESTE INMUEBLE).

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

DE: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-09-2004 Radicación: 2004-79111

Doc: CERTIFICADO 920 del 24-09-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$63,400,117

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA PARCIAL ESCR.# 3344, CON BASE EN LA ESCR.# 3956 DEL 23-09-2004 B.F.10222119.TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

**A: SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL VALLE S.A., COMO FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE SAN JOAQUIN**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-105449

Doc: ESCRITURA 5253 del 15-12-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BF.#10239335 DEL 23-12-2004. (PRIMERA COLUMNA)

**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: 240403111091677570**

**Nro Matrícula: 370-703843**

Pagina 3 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

DE: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE SAN JOAQUIN

**A: GARCIA SALAZAR LUIS FERNANDO**

**CC# 70828443 X**

**A: MEJIA QUINTERO BLANCA MARIBEL**

**CC# 43645246 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-105449

Doc: ESCRITURA 5253 del 15-12-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (TERCERA COLUMNA)

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

DE: GARCIA SALAZAR LUIS FERNANDO

CC# 70828443 X

DE: MEJIA QUINTERO BLANCA MARIBEL

CC# 43645246 X

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

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 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.

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-559 Fecha: 23-02-2004

LO EXCLUIDO "Y LOTE" VALE. ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 14-08-2021

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

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240403111091677570**

**Nro Matrícula: 370-703843**

Pagina 4 TURNO: 2024-143090

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 09:01:18 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-143090**

**FECHA: 03-04-2024**

**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