



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

AVALUO: LRCAJA-1060100998			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	14/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 47 C 56A-48		
Barrio	EL MORICHAL		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: SAMIR ANDRES MERA TOMBE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY** ubicado en la KR 47 C 56A-48 EL MORICHAL, de la ciudad de Cali.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$93,028,500.00 pesos m/cte (Noventa y tres millones veintiocho mil quinientos).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	43.75	M2	\$750,000.00	35.27%	\$32,812,500.00
Area Construida	CASA	46.32	M2	\$1,300,000.00	64.73%	\$60,216,000.00
TOTALES					100%	\$93,028,500

Valor en letras  
Noventa y tres millones veintiocho mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
RAA Nro: AVAL-1010163646  
C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	93,028,500.00
Proporcional	0	93,028,500	Valor asegurable	93,028,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1060100998	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAMIR ANDRES MERA TOMBE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1060100998	Teléfono	3218855571
Email	mera77783@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43643728	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 47 C 56A-48				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	EL MORICHAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Sobre la Carrera 47 C, A 400 mts de la avenida ciudad de Cali, a 30 mts de la Calle 56D y a 300 mts de la avenida carrera 46 como vías principales. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>43.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.32</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	43.75	AREA CONSTRUIDA	M2	46.32	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>41.5</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	41.5			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	43.75																					
AREA CONSTRUIDA	M2	46.32																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	41.5																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>NIVEL1</td><td>M2</td><td>34</td></tr><tr><td>NIVEL 2</td><td>M2</td><td>32.5</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	NIVEL1	M2	34	NIVEL 2	M2	32.5	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>43.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.32</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	43.75	AREA CONSTRUIDA	M2	46.32
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
NIVEL1	M2	34																					
NIVEL 2	M2	32.5																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	43.75																					
AREA CONSTRUIDA	M2	46.32																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>35</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>131.25</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	35	Indice construcción	3	131.25												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.8	35																					
Indice construcción	3	131.25																					
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	4																				
Fondo	10.5	Relación frente fondo	1/3																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	43.75
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	3
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	6 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Baja mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cuenta con un área registrada en títulos construida de 46,32 m², en campo se midió un área total 66,50 m², para el presente informe se tendrá en cuenta lo registrado en títulos, el área susceptible de

legalización en 2 niveles es de 70,00 m<sup>2</sup> en dos niveles con un índice del 0.8.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado

Exportar Selección

Capa: Inundacion fluvial

	Tipo amenaza	Fuente	Remove
	Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 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 urbanisticos

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

Capa: Areas de actividad

	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU	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: Estrato urbano y expansión

	ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación
	882797	760010100159901750001000000017	Ñ088600170000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 47 C # 56 A - 48	KR 47C # 56A - 48	15990175A	A	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27

Capa: Terrenos

	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área
	882797	Ñ088600170000	760010100159901750001000000017	01	00	15	99	0175	0001	0017	KR 47 C # 56 A - 48		2019-09-23	41.4554300250

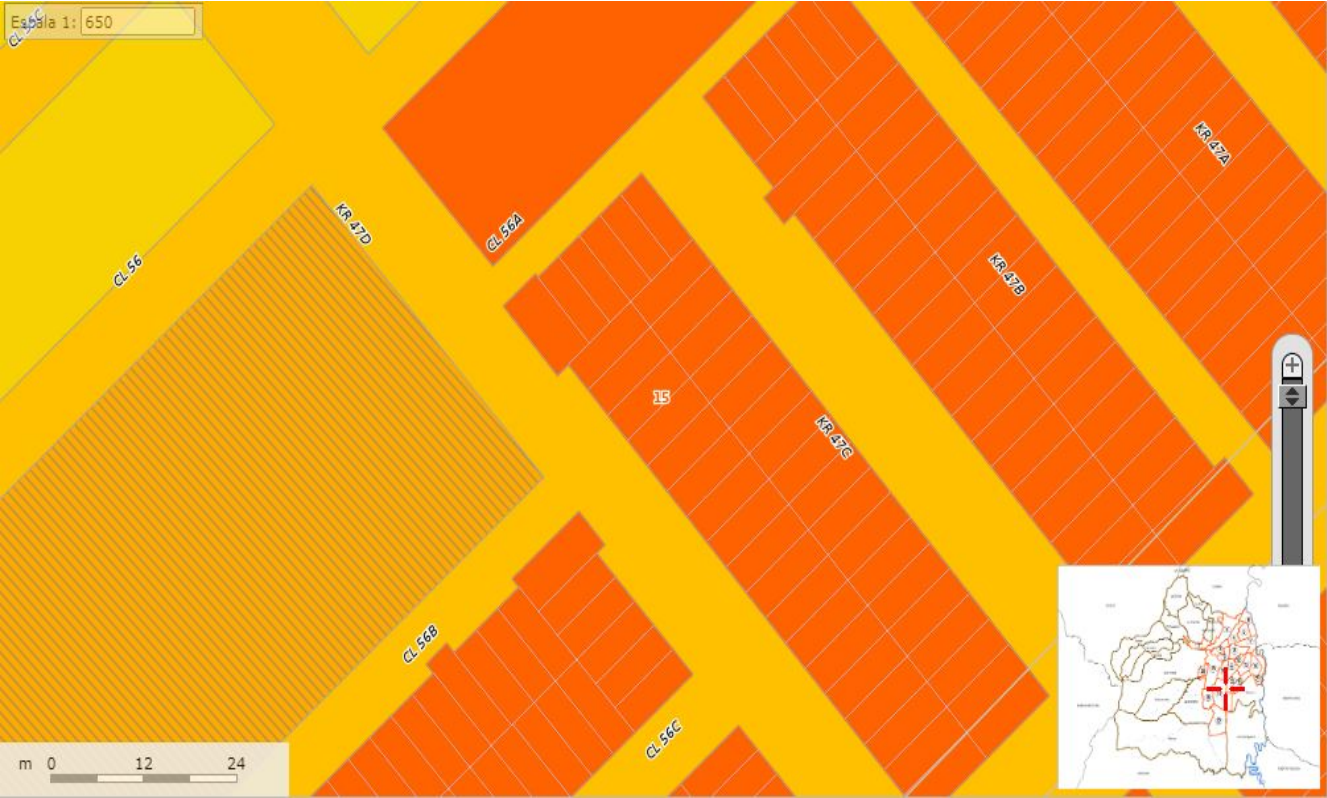
Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
	1599	El Morichal	4952.386	1195560.637	

Capa: Comunas

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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
517	EscrituraDePropiedad	22/04/2024	16	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-897195	06/05/2024	76001010015990175000 1000000017	CASA

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Limitaciones al dominio: El inmueble no cuenta con limitaciones al dominio que afecten su comercialización.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: CDI Semillas de Paz, Parroquia Santa Marta, Parque los Arrayanes. Está ubicado sobre la Carrera 47C, A 40 mts de la Avenida Calle 56D, A 400 mts de la Avenida Ciudad de Cali, vías principales.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



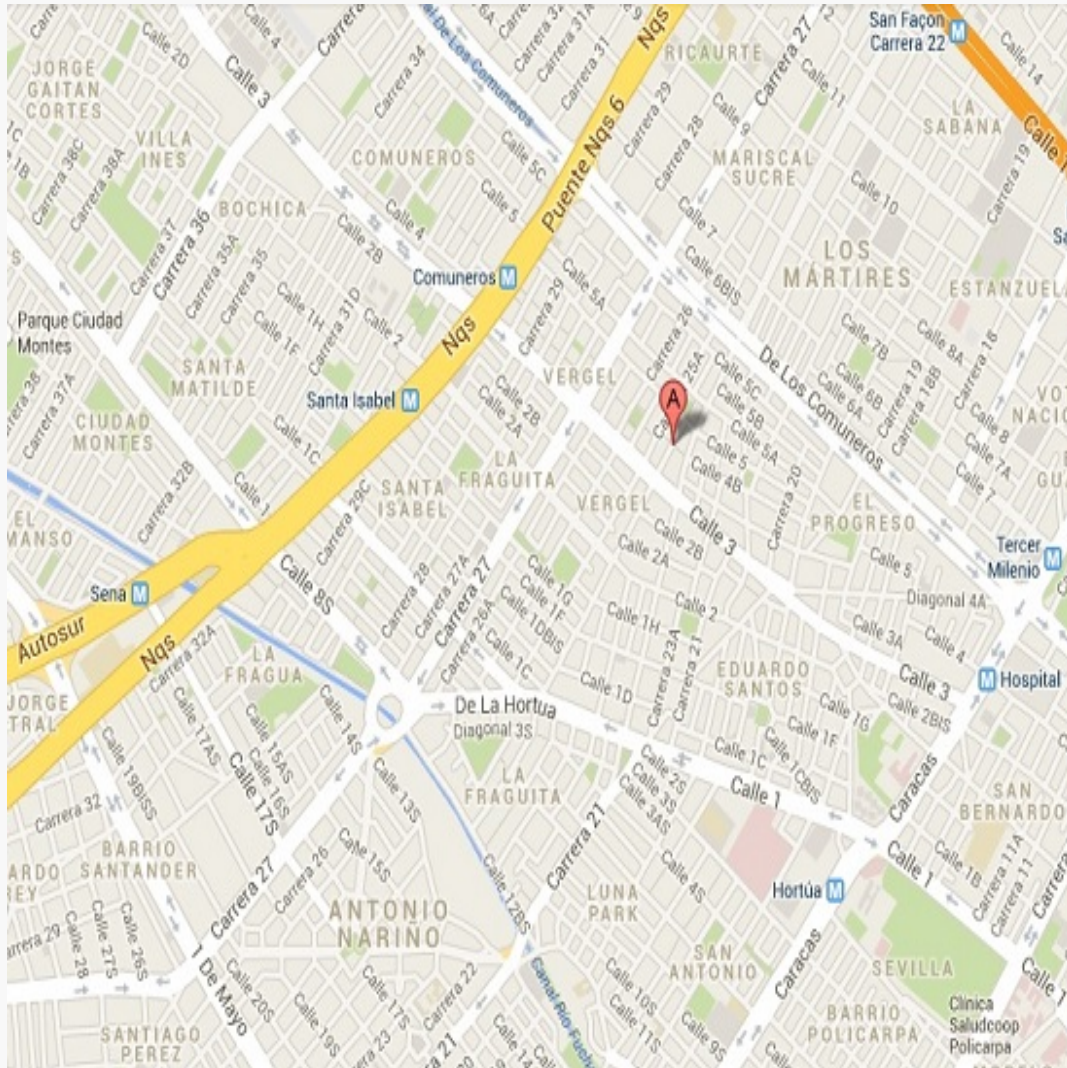
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	En buen estado de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 47 C 56A-48 | EL MORICHAL | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3942011148502758  
GEOGRAFICAS : 3° 23' 39.123''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.50740326995461  
GEOGRAFICAS : 76° 30' 26.6502''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 44 #56 MORICHAL	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3043338583	60	100	\$1,250,000	\$125,000,000
2	KR 48 # 56G MORICHAL	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3163616818	60	130	\$1,100,000	\$143,000,000
3	KR 4 # 55 MORICHAL	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	3104185538	60	100	\$1,500,000	\$150,000,000
Del inmueble						43.75	46.32		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,000,000	\$766,667	0.95	1.0	0.95	\$728,333
2	\$47,000,000	\$783,333	0.95	1.0	0.95	\$744,167
3	\$48,000,000	\$800,000	0.95	1.0	0.95	\$760,000
					PROMEDIO	\$744,166.67
					DESV. STANDAR	\$15,833.34
					COEF. VARIACION	2.13%

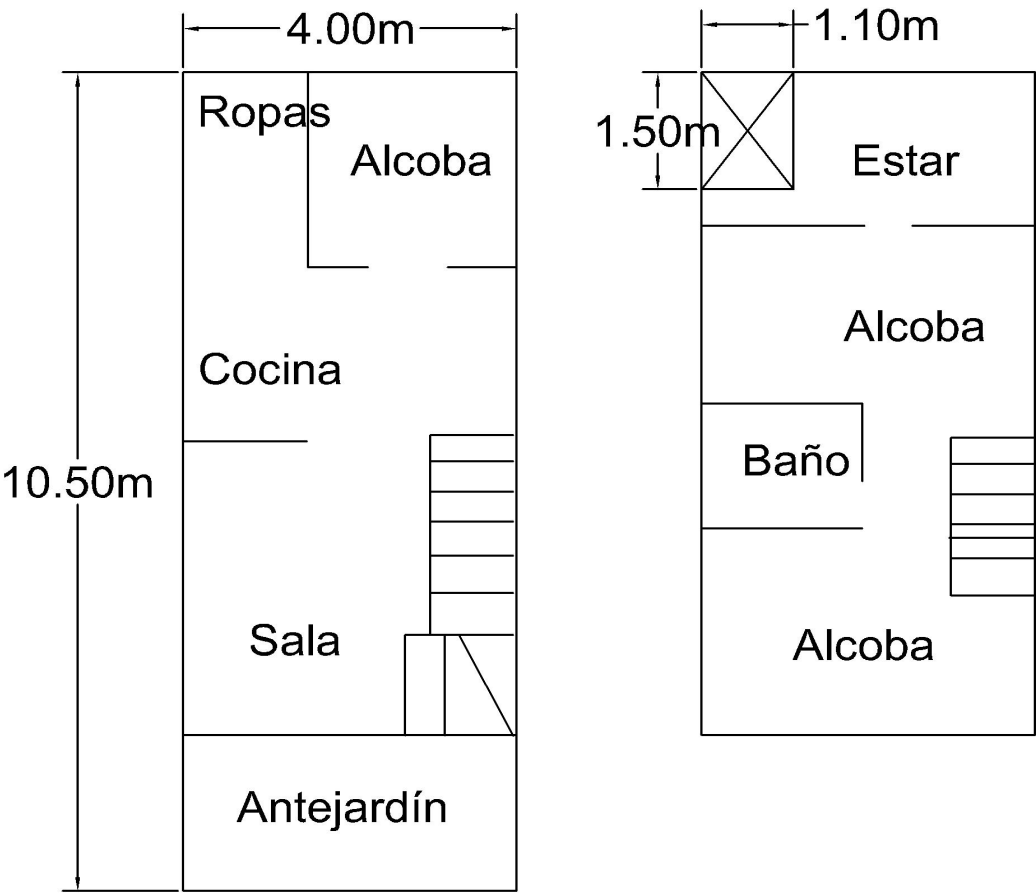
TERRENO	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	43.75	TOTAL	\$32,812,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	46.32	TOTAL	\$60,216,000.00
VALOR TOTAL	\$93,028,500.00					

**Observaciones:**  
La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura KR 47 C # 56 A - 48 Ubicada en el Barrio El Morichal Comuna 15 en la ciudad de Cali. La Casa cuenta con 2 niveles distribuidos así en su primer nivel distribuido: Antejardín, sala, comedor, cocina, 1 alcoba y zona de ropas. En su segundo nivel distribuido así: 2 alcobas, baño social y estar. Es una casa usada en buen estado de conservación, está ubicada medianera a su manzana sobre calle peatonal, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es uno (01) Urbano para esta zona, cuenta con todos los servicios públicos, el de energía es por medio prepago no cuenta con medidor, condición en todo el sector. No se aportó escritura para verificar sus linderos y sus áreas.

**Enlaces:**  
1 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/morichal-de-comfandi/cali/10769016> 2 - <https://casasxcomprar.com/casa-venta-morichal-de-comfandi-cali/7241068> 3 - <https://realtorvcolombia.inmo.co/casa-venta-sur-cali/7353806>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

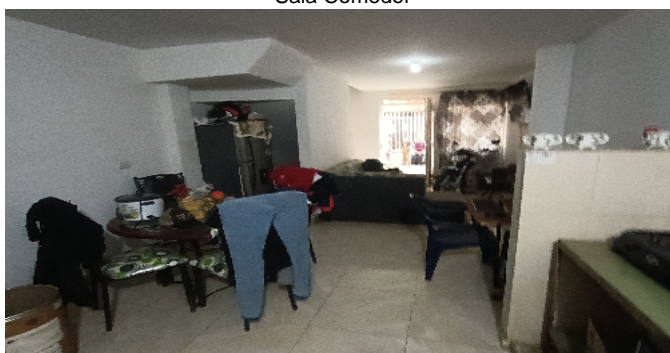
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



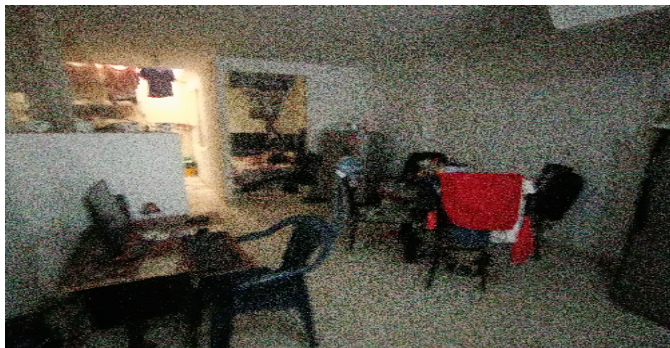
Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su



vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-1060100998



PIN de Validación: b2100e81

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 10.10.163848, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL- 10.10.163848.

Por la expedición de esta certificado al registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra inscrito en las siguientes categorías y abarcos:

<b>RAA AVALUO: LRCAJA-1060100998 M.I.: 370-897195</b>	
<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 11 Mayo 2018      Régimen: Régimen Asociativo</p>	
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 11 Mayo 2018      Régimen: Régimen Asociativo</p>	
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Barras ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 11 Mayo 2018      Régimen: Régimen Asociativo</p>	

Página 1 de 4



PIN de Validación: b2l00e81

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

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

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023Regimen  
Regimen Asociado

**RAA AVALUO: LRCAJA-1060100998 M.I.: 370-897195**

**Categoría 5 Edificaciones de Interés Arqueológico y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023Regimen  
Regimen Asociado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018Regimen  
Regimen Asociado**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 a infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023Regimen  
Regimen Asociado**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

Página 2 de 4



PIN de Validación: b2100e31

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

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, sanpduubras, derechos hereditarios y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro daño no contemplado en las cláusulas anteriores.

Fecha de Inscripción  
11 Mayo 2018Regimen  
Regimen Académico

**RAA AVALUO:** del Avaluador con el  
 Los datos de Avaluador son:  
**LRCAJA-1060100998 M.I.: 370-897195**  
 Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 80 N°45-188 APTO 502 TORRE B CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Teléfono: 3204 188428  
 Correo Electrónico: franjabalon@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación  
 Ingeniería Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 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(los) señor(ñ) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163946

El(los) señor(ñ) 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 pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código de barras inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b2f00e81



PIN DE VALIDACIÓN

b2f00e81

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 sesenta (60) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



**RAA AVALUO: LRCAJA-1060100998 M.I.: 370-897195**

Firma: Antonio Harbato Sabado Pizarro  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 240506338394003689

Nro Matrícula: 370-897195

Pagina 1 TURNO: 2024-199122

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 05:02:00 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: 19-02-2014 RADICACIÓN: 2014-7463 CON: ESCRITURA DE: 23-01-2014

CODIGO CATASTRAL: 760010100159901750001000000017COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 5505 de fecha 27-12-2013 en NOTARIA DECIMA de CALI LOTE # 16 MANZANA Q-11 con area de 43.75 M2.Y CASA CON AREA CONSTRUIDA DE 46.32 M2.ASI: PRIMERPISO 22.55 M2. Y SEGUNDO PISO 23.77 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:**

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:CON FECHA 06-03-2012 QUEDO REGISTRADA ESCRITURA 454 DE 02-03-2012 NOTARIA 11 DE CALI COMPRAVENTA, DE: CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S. ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR S.A. A: LA SOC. CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.REGISTRada EN LA MATRICULA 370-299066.-- EL DIA 17-02-1989 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4876 DE 30-12-1988 NOTARIA 9 DE CALI VENTA ESTE Y OTROS- DE: SOC. LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A. A: SOCIEDADCONSTRUCTORA LIMONAR LTDA REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-299066.-- CON FECHA 19-12-1988 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4461 DE 13-12-1988 NOTARIA 9 DE CALI DIVISION MATERIAL A: SOC. LIMONAR LTDA.& CIA.S.C.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-299066.- EL DIA 28-10-2011 QUEDO REGISTRADA LA ESCRITURA 3025 DE 29-09-2011 NOTARIA 14 DE CALI ACLARACION A: CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S. (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.) REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-299066.-- CON FECHA 16-04-2012 SE REGISTRO LA ESCRITURA 838 DE 02-04-2012 NOTARIA 14 DE CALI ACLARACION DE: SOC. CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA) A: LA SOC. CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. SIGLA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 299066.--SOC."LIMONAR LIMITADA & CIA.S.C.A.", POR ESCRITURA # 7119 12-09-86 NOT.2 CALI,REGISTRADA 18-09-86, VERIFICO DIVISION MATERIAL Y ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: PARTE POR COMPRA A LA SOC.INVERSIONES A.M.C. LTDA.Y CIA. S.C.A., POR ESCRITURA # 1300 10-03-83 NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DEL MISMO A/O.-(MATRICULA 370-0062047).- LA SOC.LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A., ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LA SOC. INVERSIONES A.M.C. LTDA. & S.C.A. POR ESCRITURA # 7902 31-12-82 NOT.2 CALI, REGISTRADA 18-01-83.-(MATRICULA 370-0093824).- LA SOC. LIMONAR LTDA. & CIA. S.C.A., ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LA SOC.INVERSIONES A.M.C. LTDA. & CIA. S.C.A., POR ESCRITURA # 3391 21-06-82 NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DEL MISMO A/O.- (MATRICULA 370-0073935 Y 370-0073795).- LA SOC.INVERSIONES A.M.C. LTDA Y CIA. S.C.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CESAR, ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, POR ESCRITURA # 6104 30-09-80 NOT.2 CALI, REG.EL 19 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O.- CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO CORDOBA FIRMAT, SEGUN SENTENCIA DEL 07-04-75 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REG.EL 24-07-80.- CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION DE BIENES EFECTUADA CON ALBERTO CORDOBA FIRMAT, POR ESCRITURA # 2098 06-09-50 NOT.2 CALI, REG.EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O.- CESAR, ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOC.A CORDOBA & CIA.LTDA., POR ESCRITURA # 803 09-03-59 NOT.2 CALI, REG.EL 30 DE MARZO DEL MISMO A/O.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) KR 47 C # 56 A - 48 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 47C #56 A 48 CASA 16 URBANIZACION CASAS DE LLANOVERDE

1) CALLE 55A Y 57 ENTRE CARRERAS 46 Y 50 URB. CASAS DE LLANOVERDE LOTE # 16 MANZANA Q-11



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

**Certificado generado con el Pin No: 240506338394003689**

**Nro Matrícula: 370-897195**

Pagina 2 TURNO: 2024-199122

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 05:02:00 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 299062

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-01-2014 Radicación: 2014-3827

Doc: ESCRITURA 5504 del 27-12-2013 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL SE TRANSFIERE COMO APOORTE PARA EL INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO " FIDEICOMISO URBANIZACION CASAS DE LLANOVERDE " ESTE Y OTROS B.F. # 001-01-1000448347 DE 13-01-2014

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

**DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.**

**NIT# 8600379004**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION CASAS DE**

**LLANOVERDE**

**X NIT. # 830.053.700-6**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-01-2014 Radicación: 2014-7463

Doc: ESCRITURA 5505 del 27-12-2013 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL ESTE Y OTROS B.F.# 001-01-1000451078/80/82/83/84/88 DE 21-01-2014

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CASAS DE LLANOVERDE- VIP**

**X NIT. # 860.037.900-4**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-67867

Doc: ESCRITURA 3733 del 28-05-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$43,120,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA, INTERVIENE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ESTIPULANDO A FAVOR DEL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO (ART. 1506, C.C.). (MODO DE ADQUISICION)

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO URBANIZACION CASAS DE LLANOVERDE NIT, 8300537006**

**A: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY**

**CC# 43643728**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-67867

Doc: ESCRITURA 3733 del 28-05-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991



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

**Certificado generado con el Pin No: 240506338394003689**

**Nro Matrícula: 370-897195**

Pagina 3 TURNO: 2024-199122

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 05:02:00 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: FONVIVIENDA

**A: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY**

**CC# 43643728 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-67867

Doc: ESCRITURA 3733 del 28-05-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

**A: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY**

**CC# 43643728 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-67867

Doc: ESCRITURA 3733 del 28-05-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION AL DOMINIO

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

DE: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

**CC# 43643728 X**

**A: DUQUE LOPEZ FRANCISCO JAVIER**

**COMPA/ERO**

**PERMANENTE**

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS PRESNETES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-67867

Doc: ESCRITURA 3733 del 28-05-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

**CC# 43643728 X**

**A: FAVOR SUYO Y DE SU COMPA/ERO PERMANENTE DUQUE LOPEZ FRANCISCO JAVIER**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 03-07-2014 Radicación: 2014-64240

Doc: CERTIFICADO SN del 03-07-2014 NOTARIA DECIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA # 5505 DE 27-12-2013- MEDIANTE EL PRESENTE CERTIFICADO, EL NOTARIO DECIMO DE CALI, HACE CONSTAR QUE EL NUMERO CORRECTO DEL NIT. DE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUE ACTUA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO URBANIZACION CASAS DE LLANO VERDE ES EL # 830.053.700-6 Y NO COMO QUEDO EN EL FORMATO DE CALIFICACION 860.037.900-4 RAZON POR LA CUAL SE PRODECEDE A CORREGIR - ESTE Y OTROS

**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: 240506338394003689

Nro Matrícula: 370-897195

Pagina 4 TURNO: 2024-199122

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 05:02:00 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO URBANIZACION CASAS DE LLANOVERDE

NIT. # 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-04-2024 Radicación: 2024-28732

Doc: ESCRITURA 517 del 22-04-2024 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE  
FAMILIA ESCR.3733 DE 28-05-14 NOTARIA 10 CALI

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

DE: DUQUE LOPEZ FARANCISCO JAVIER

CC# 6480692

DE: DUQUE VERGARA DANNY AUGUSTO

CC# 1041202439

DE: DUQUE VERGARA NORVEY

CC# 70830408

DE: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

CC# 43643728

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-04-2024 Radicación: 2024-28732

Doc: ESCRITURA 517 del 22-04-2024 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A  
VIVIENDA FAMILIAR ESCR.3733 DE 28-05-14 NOTARIA 10 CALI

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

DE: DUQUE LOPEZ FARANCISCO JAVIER

CC# 6480692

DE: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

CC# 43643728 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-04-2024 Radicación: 2024-28732

Doc: ESCRITURA 517 del 22-04-2024 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE  
TRANSFERIR ESCR.3733 DE 28-05-14 NOTARIA 3733 DE 28-05-14 NOTARIA 1 CALI

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

DE: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

CC# 43643728 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-04-2024 Radicación: 2024-28732

Doc: ESCRITURA 517 del 22-04-2024 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE  
PREFERENCIA ESCR.3733 DE 28-05-14 NOTARIA 10 CALI

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: 240506338394003689

Nro Matrícula: 370-897195

Pagina 5 TURNO: 2024-199122

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 05:02:00 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: VERGARA HOYOS BLANCA LUCELLY

CC# 43643728 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-199122

FECHA: 06-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública