



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130644969-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRES PALACIOS ANGULO	FECHA VISITA	22/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1130644969	FECHA INFORME	26/06/2024
DIRECCIÓN	KR 26 G # 85 - 22	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	Promociones Populares B	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIN ATUESTA ELPIDIO			
NUM.	5945 Escritura De	#NOTARIA	3	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			26/12/2005
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	760010100149801850011000000011			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-715077	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La carrera 26, a 50 mts Calle 84, a 200 mts de la avenida Transversal 103, en el barrio Promociones Populares B ubicado en la comuna 14 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales e independientes para cada nivel.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,400,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 142,400,000

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 NOTA 1: está en zona de inundación pluvial alta, se solicita carta de planeación donde ya no este en este riesgo, si ya fue mitigado. NOTA 2: El inmueble cuenta con dos unidades habitacionales, esta política está posiblemente pronta a ser cambiada, por tanto, debe estar pendiente, si la cambian, para así actualizar el informe.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	57.5	Frente	5
Forma	Regular	Fondo	11.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 373 de 2014
Antejardín	2
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	57.5	AREA DE TERRENO	M2	57.5
AREA CONSTRUIDA	M2	50.8	AVALUO	PESOS	\$ 55.645.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA NIVEL 1	M2	45	AREA DE TERRENO	M2	57.5
AREACONSTRUIDA NIVEL 2	M2	43	AREA CONSTRUIDA	M2	88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 26 G # 85 - 22

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

Comentarios de estructura

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

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	57.5	M2	\$640,000.00	25.84%	\$36,800,000.00
Area Construida	CASA	88	M2	\$1,200,000.00	74.16%	\$105,600,000.00
TOTALES					100%	\$142,400,000

Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones cuatrocientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$142,400,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La carrera 26, a 50 mts Calle 84, a 200 mts de la avenida Transversal 103, en el barrio Promociones Populares B ubicado en la comuna 14 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales e independientes para cada nivel.

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 No. 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque del Sol, Terminal Unimetro, Clínica Versalles, IE Anunciación. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 26 G, a 50 mts avenida Calle 84, A 200 mts de la Avenida Transversal 103 como vías principales.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, muros pintados y estucados, cocinas sencillas, baños con baterías en línea estándar en cerámica en muros y pisos. En buen estado de conservación.

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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 26 G # 87A	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3148888186	60	70	\$1,200,000	\$84,000,000
2	KR 26 G # 84	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	3155891836	55	80	\$1,200,000	\$96,000,000
3	KR 26 G # 95	\$159,000,000	0.95	\$151,050,000	3113192488	55	100	\$1,150,000	\$115,000,000
4	KR 26 G # 96	\$89,000,000	0.95	\$84,550,000	3116308381	55	45	\$1,200,000	\$54,000,000
Del inmueble						57.5	88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,500,000	\$658,333	1.0	1.0	1.00	\$658,333
2	\$35,100,000	\$638,182	1.0	1.0	1.00	\$638,182
3	\$36,050,000	\$655,455	1.0	1.0	1.00	\$655,455
4	\$30,550,000	\$555,455	1.0	1.1	1.10	\$611,000
				PROMEDIO	\$640,742.42	
				DESV. STANDAR	\$21,733.65	
				COEF. VARIACION	3.39%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$640,000.00	AREA	57.5	TOTAL	\$36,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	88	TOTAL	\$105,600,000.00
VALOR TOTAL		\$142,400,000.00				

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/casa-en-venta/10817082?utm_source=ififul-connect&utm_medium=referrer2-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10471220?utm_source=ififul-connect&utm_medium=referrer3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/8264187>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/7738004>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 26 G # 85 - 22 | Promociones Populares B | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

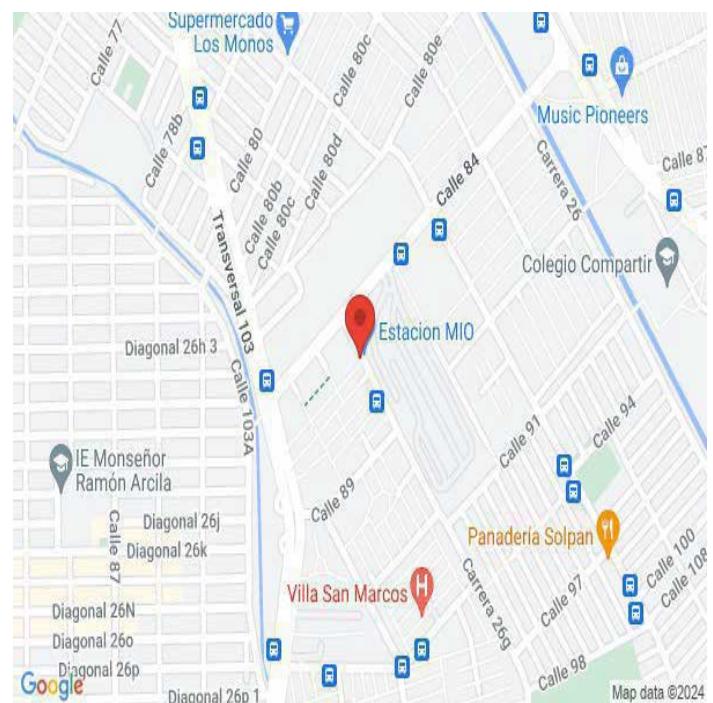
Latitud: 3.429826

Longitud: -76.475772

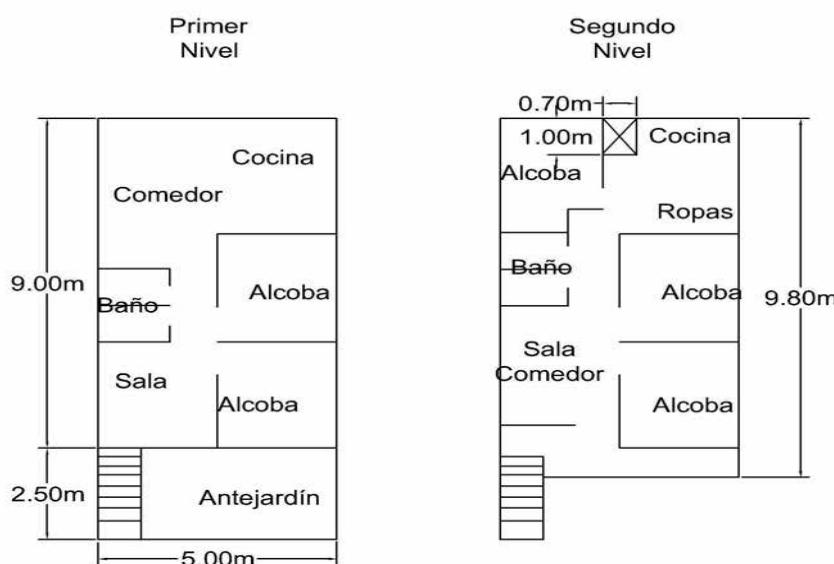
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25' 47.373''

Longitud: 76° 28' 32.7792''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 2



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Resultado																																														
Exportar Selección																																														
Tipo amenaza										Fuente	Remover																																			
<input type="checkbox"/> Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)																																														
▲ Capa: Edificabilidad																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indice constr base</th><th>Indice constr adicional</th><th>Indice ocupacion</th><th>Normas volumetricas</th><th>Norma complementaria</th><th>Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td><td>1</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td><input checked="" type="button"/></td></tr> </tbody> </table>														Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	3	1	Ver más	Ver más	Ver más		<input checked="" type="button"/>																			
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																																								
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		<input checked="" type="button"/>																																								
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th><th>Norma</th><th>Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td><td>Ver más</td><td></td><td><input checked="" type="button"/></td></tr> </tbody> </table>														Nombre	Norma	Resoluciones	Remover	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		<input checked="" type="button"/>																									
Nombre	Norma	Resoluciones	Remover																																											
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		<input checked="" type="button"/>																																											
▲ Capa: Areas de actividad																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th><th>Area actividad</th><th>Tipo</th><th>Vocation</th><th>Normas complementarias</th><th>CIIU 4</th><th>Actividades permitidas</th><th>Resoluciones / Acuerdos</th><th>Norma</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td>Ver más</td><td><input checked="" type="button"/></td></tr> </tbody> </table>														Nombre	Area actividad	Tipo	Vocation	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	<input checked="" type="button"/>													
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocation	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																																					
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	<input checked="" type="button"/>																																					
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th><th>NPN</th><th>No. predial</th><th>Comuna</th><th>Barrio / Sector</th><th>Condición</th><th>Dirección</th><th>Dirección certificada</th><th>Manzana - lado</th><th>Estrato - Lado</th><th>Estrato valor</th><th>Estrato descripción</th><th>Uso principal</th><th>Fecha publicación</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>316677</td><td>760010100149801850011000000011</td><td>R109000110000</td><td>14</td><td>Promociones Populares B</td><td>Predio no reglamentado en PH (NPH)</td><td>KR 26 G # 85 - 22</td><td>KR 26 G # 85 - 22</td><td>14980185C</td><td>C</td><td>1</td><td>Bajo-bajo</td><td>Habitacional</td><td>2023-04-27</td><td><input checked="" type="button"/></td></tr> </tbody> </table>														ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Estrato - Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover	316677	760010100149801850011000000011	R109000110000	14	Promociones Populares B	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 26 G # 85 - 22	KR 26 G # 85 - 22	14980185C	C	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27	<input checked="" type="button"/>			
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Estrato - Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																																
316677	760010100149801850011000000011	R109000110000	14	Promociones Populares B	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 26 G # 85 - 22	KR 26 G # 85 - 22	14980185C	C	1	Bajo-bajo	Habitacional	2023-04-27	<input checked="" type="button"/>																																
▲ Capa: Terrenos																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th><th>No. predial</th><th>NPN</th><th>Tipo avaluo</th><th>Sector</th><th>Comuna</th><th>Barrio</th><th>Manzana</th><th>Terreno</th><th>Predio</th><th>Dirección</th><th>Edificio / Conjunto residencial</th><th>Fecha actualización</th><th>Área</th><th>Perímetro</th><th>Ren</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>316677</td><td>R109000110000</td><td>760010100149801850011000000011</td><td>01</td><td>00</td><td>14</td><td>98</td><td>0185</td><td>0011</td><td>0011</td><td>KR 26 G # 85 - 22</td><td></td><td></td><td>57.5005996000</td><td>33.0001552514</td><td></td></tr> </tbody> </table>														ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Ren	316677	R109000110000	760010100149801850011000000011	01	00	14	98	0185	0011	0011	KR 26 G # 85 - 22			57.5005996000	33.0001552514		
ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Ren																															
316677	R109000110000	760010100149801850011000000011	01	00	14	98	0185	0011	0011	KR 26 G # 85 - 22			57.5005996000	33.0001552514																																
▼ Capa: Manzanas catastrales																																														
▲ Capa: Barrios y sectores																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th><th>Nombre</th><th>Perímetro (m)</th><th>Área (m2)</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1498</td><td>Promociones Populares B</td><td>4107.768</td><td>596148.198</td><td><input checked="" type="button"/></td></tr> </tbody> </table>														Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover	1498	Promociones Populares B	4107.768	596148.198	<input checked="" type="button"/>																							
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																										
1498	Promociones Populares B	4107.768	596148.198	<input checked="" type="button"/>																																										
▼ Capa: Comunas																																														
<input type="checkbox"/> Seleccionar por zona de influencia (Buffer)																																														

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m ²)	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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1130644969-2



PIN de Validación: b09a0a74

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b09a0a74

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: b09a0a74

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

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

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: b09a0a74



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



PIN DE VALIDACIÓN

b09a0a74

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 dies (10) días del mes de Junio 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-1130644969-2 M.I.: 370-715077



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Página 1 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 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: 23-06-2004 RADICACIÓN: 2004-41433 CON: ESCRITURA DE: 02-06-2004

CODIGO CATASTRAL: 760010100149801850011000000011COD CATASTRAL ANT: 760010114980185001100000011

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2272 de fecha 26-05-2004 en NOTARIA 1 de CALI LOTE 7 MANZANA A6. CARRERA 26G # 85-22 con area de 57.50M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LOTE Y CASA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. [VOCERA DEL FIDEICOMISO 35351655 HOGARES] VERIFICO LOTEO POR ESCRITURA 2272 DEL 26-05-2004 NOTARIA 1 DE CALI, INSCRITA EN LA MAT.370-0685132 EL 02-06-2004. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. [VOCERA DEL FIDEICOMISO 35351655 HOGARES] ADQUIRIO ASI: FECHA DE REGISTRO: 05-2003. ESCRITURA 704 DEL 25-02-2003 NOTARIA 1 DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: SARDI APARICIO CARLOS ALBERTO, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 685132. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA 1441 DEL 14-04-2004 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 05-05-2003. FECHA DE REGISTRO: 05-05-2003 ESCRITURA 704 DEL 25-02-2003 NOTARIA 1 DE CALI TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , A: SARDI APARICIO CARLOS ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 685132.----- 15-04-2002 ESCRITURA 642 DEL 06-03-2002 NOTARIA 1 DE CALI OTROS, DE: SARDI APARICIO CARLOS ALBERTO, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 685132.----- 11-02-2002 ESCRITURA 6192 DEL 29-09-2001 NOTARIA 7 DE CALI COMPROVENTA, DE: SOC. CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. - COPOPULARES S.A. , A: SARDI APARICIO CARLOS ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 685132.-----LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. COPOPULARES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO CON MATRICULA 370-0607633 ASI: -----LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA POPULARES S.A. COPOPULARES S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO POR ESC.2868 DEL 09-06-98 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 24-06-98 ASI:1.) EL PREDIO DESCRITO EN EL FOLIO 370-524716, POR COMPRA QUE HIZO A PROMOCIONES POPULARES LTDA.Y CIA. S.C.A. POR ESC.9890 DE 21-12-84, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 28-12-84. QUE LA SOC. PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA. S.C.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1981-POR COMPRA A LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S., SEGUN ESCRITURA #5952 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981, NOTARIA 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 30-06-78, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-78.--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 29-09-91, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE 10-81--1978--LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI, SEGUN ESCRITURA 3323 DE 30-06-78, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-78----1978=OLGA APARICIO DE SARDI, ADQUIRIO POR PERMUTA Y DACION EN PAGO DE LA SOC. AGRICOLA GANADERA ABEJONES LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 3323-30-0678, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-78--LA SOC. AGRICOLA GANADERA ABEJONES LILMITDA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S.-SEGUN ESCRITURA 3322 DE 30-06-78, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-78--1975--LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S., ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. ARISTIZABAL Y BLUM LTDA, SEGUN ESCRITURA 9108 DE 30-12-74, NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 23-01-75--2.) M.I.370-52474, ADQUIRIO POR VENTA QUE LE HIZO LA SOC. PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA. S.C.A. SEGUN ESCRITURA 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 EN MAYOR EXTENSION ASI: 1981--POR COMPRA A LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S., SEGUN ESCRITURA 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. AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), SEGUN ESCRITURA 3322 DE 30-06-78, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-09-78--1981--LA SOC. PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA. S.C.S. ADQUIRIO OTRA PARTE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Página 2 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 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

POR COMPRA A LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S.,SEGUN ESCT.5953 DE 29-09-81--1978--LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S.ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI, SEGUN ESC.3323 DE 30-06-78,NOT. 2 DE CALI,REGISTRADA EL 26-0978-1978==OLGA APARICIO DE SARDI,ADQUIRIO POR PERMUTA Y DACION EN PAGO DE LA SOC. AGRICOLA GANADERA ABEJONES LIMITADA SEGUN ESC.3323 DE 30-06-78,NOT. 2 DE CALI--1978--LA SOC. AGRILCOLA GANADERA ABEJONES LIMITADA (SAGAL LTDA.),ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA. S.C.S.,SEGUN ESC.3322 DE 30-06-78,NOT. 2 DE CALI,REGISTRADA EL 26-09-78-- 3.--M.I. 370-560987.....SOC.CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. ADQUIRIO UNA PARTE ASI: POR CANJE DE VIAS - CALLE 91 AREA:3.148.45 MTS.2.)QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL- POR ESCRITURA 8359 DE 30-12-94 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 26-05-95.-SOC.CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. "VERIFICO ENGLOBE, POR ESCT.#440 DE 09-02-90 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 09-02-90.-CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. VERIFICO RELOTEO POR ESCT.#1759 DE 28-03-84 NOTARIA 2 DE CALI,REGISTRADA EL 04-04-84.-EL MUNICIPIO DE CALI (FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS), ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION GRATUITA EFECTUADA POR LA SOCIEDAD PROMOCIONES POPULARES Y CIA.S.C.A., MEDIANTE LA ESCRITURA #402 DEL 07-03-84, NOTARIA 4A. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-84.QUE LA SOC. "PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA S.C.A" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:1981- POR COMPRA A LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA S.C.S", SEGUN ESCRITURA NO.5952 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981 NOTARIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 1981.1978- 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 NO.3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2A. 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 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DE 1981.1978- LA SOC. "OLGA DE SARDI & CIA S.C.S.", ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI, SEGUN ESCRITURA #3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2A. 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 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978.1978- LA SOC."AGRICOLA 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 2A. 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 2A. 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 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972 ACLARADA POR ESCRITURA #6860 DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1972 NOTARIA 1A. 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 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1959.1963- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LIMITADA (SAGAL LTDA)", ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A MARIA LUISA MATTOS BRAVO, SEGUN ESCRITURA #2610 DE 26 DE JULIO DE 1963 NOTARIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1963.1962- 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Página 3 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 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

ESCRITURA #622 DE 26 DE FEBRERO DE 1962 NOTARIA 2A. DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE MAYO DE 1962.1959- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA)", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO R., SEGUN ESCRITURA #6232 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1959.1959- LA SOC. "AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA)", ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO RODEWALDT, SEGUN ESCRITURA #6233 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1959.1941- JOSE APARICIO RODEWALDT, ADQUIRIO POR COMPRA A TOMAS APARICIO SEGUN ESCRITURA #890 DE 29 DE AGOSTO DE 1941 NOTARIA 3A. DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1941.QUE CONSTRUCCIONES POPULARES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOC.PROMOCIONES POPULARES LTDA. Y CIA S.C.A. POR ESCR.#9890 DE 21-12-84 NOTARIA 2.DE CALI,REG. 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.A., POR ESCR.#5952 DE 29-09-81 ,NOTARIA 2.DE CALI, REG.EL 20-10-81.LA SOC.OLGA SARDI & CIA.S.C.S. ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA) POR ESCR.#3322 DE 30-06-78 NOT.2.DE CALI, REG.EL 26-09-78. LA SOC.PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA. S.C.A., ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S, POR ESCR.#5953 DE 29-09-81 NOT.2.DE CALI,REG .EL 09-10-81. LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA S.C.S., ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA APARICIO DE SARDI, POR ESCR.#3323 DE 30-06-78 NOT.2.DE CALI, REG.EL 26-09-A APARICIO DE SARDI, ADQUIRIO POR PERMUTA Y DACION EN PAGO DE LA SOC.AGRICOLA GANADERA ABEJONES LTDA, POR ESCR.#3323 DE 30-06-78 NOT.2.DE CALI, REG. EL 26-09-78. LA SOCIEDAD AGRICOLA GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S. POR ESCR.#3322 DE 30-06-78 NOT.2.DE CALI, REG.EL 26-09-78. LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S., ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC.ARISTIZABAL Y BLUM LTDA, POR ESCR.#9108 DE 30-12-74 NOT.2.DE CALI,REG. EL 23-01-75. LA SOC.ARISTIZABAL Y BLUM LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EMILIO SARDI GARCES, POR ESCR.#6394 DE 24-10-72 NOT.1 DE CALI,REG. EL 29-11-72. ACLARADA POR ESCR.#6860 DEL 14-11-72, NOT.1.DE CALI, REG EL 29-11-72. LUIS EMILIO SARDI GARCES ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE APARICIO R., POR ESCR.#5688 DE 10-11-59 NOT.1.DE CALI, RE. EL 30-11-59. LA SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A MARIA LUISA MATTOS BRAVO, POR ESCR.#2610 DE 26-07-63 NOT.2.DE CALI, REG.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., POR ESCR.#622 DE 26-02-62 NOT.2.DE CALI REG. EL 29-05-62. LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO R., POR ESCR.# 6232 DE 11-12-59 NOT.1.DE CALI, REG.EL 30-12-59.LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO RODEWALDT, POR ESCR.#6233 DE 11-12-59 NOT.1. DE CALI, REG. EL 26-12-59.QUE LA SOCIEDAD PROMOCIONES POPULARES LTDA. & CIA S.C.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.981.- POR COMPRA A LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA S.C.S.SEGUN ESCR.#5952 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981 NOTARIA 2.DE CALI,REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 1981. 1.978.- 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 ESCR.#3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2,DE CALI REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1.981.- LA SOC.PROMOCIONES POPULARES LTDA. Y CIA S.C.A., ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S., SEGUN ESCR.#5953 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1981 NOTARIA 2.DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DE 1981. 1.979.- LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S. ADQUIRIO POR



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

Certificado generado con el Pin No: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Pagina 4 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 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

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. 1.978.- OLGA APARICIO DE SARDI , ADQUIRIO POR PERMUTA Y DACION EN PAGO DE LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA, SEGUN ESCR.#3323 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1978. 1.978.- LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA), ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL VERIFICADA CON LA SOC. OLGA DE SARDI & CIA S.C.S., SEGUN ESCR.#3322 DE 30 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE SETPTIEMBRE DE 1978. 1.975.- LA SOC.OLGA DE SARDI & CIA.S.C.S., ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. ARISTIZABAL BLUM LTDA, SEGUN ESCR.#9108 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1974 NOTARIA 2.DE CALI REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1975. 1.972.- LA SOC.ARISTIZABAL Y BLUM LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EMILIO SARDI GARCES, SEGUN ESCR.#6394 DE 24 DE OCTUBRE DE 1972 NOTARIA 1.DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1972. ACLARADA POR ESCR.#6860 DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1972, NOTARIA 1.DE CALI, REGISTADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE `972. 1.959.- LUIS EMILIO SARDI GARCES, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE APARICIO R., SEGUN ESCRITURA #5688 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1.DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1959. 1.963.- LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA LOS ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA),, ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A MARIA LUISA MATTOS BRAVO, SEGUN ESCR.#2610 DE 26 DE JULIO DE 1.963 NOT.2.DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1962. 1.962.- LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA. (SAGAL LTDA),, ADQUIRIO OTRA PARTE POR PERMUTA CELEBRADA CON LA CORPORACION REGIONAL DEL CAUCA C.V.C., SEGUN ESCR.#622 DE 26 DE FEBRERO DE 1962 NOTARIA 2.DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE MAYO DE 1962. 1.959.- LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA (SAGAL LTDA), ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO R., SEGUN ESCR.#6232 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1.DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1959. 1.959.- LA SOC.AGRICOLA Y GANADERA ABEJONES LTDA.(SAGAL LTDA),, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE APARICIO RODEWALT, SEGUN ESCR.#6233 DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 1.DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1959. 1.941.- JOSE APARICIO RODEWALT, ADQUIRIO POR COMPRA A TOMAS APARICIO SEGUN ESCR.#890 DE 29 DE AGOSTO DE 1941 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1941.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 26 G # 85 - 22 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE - ETAPA 10 CIUDADELA SAN MARCOS | LOTE 7 MANZANA A6, CARRERA 26G # 85-22

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 714947

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-05-2003 Radicación: 2003-32962

Doc: ESCRITURA 704 del 25-02-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMODATO A TITULO PRECARIO: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO ESTE Y OTRO.B.FISC.10124495.3A.COLUMNA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Pagina 6 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 AM

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

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

A: ATUESTA DE MARIN MARLENY

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER.

A: MARIN ATUESTA ELPIDIO

CC# 9922667

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-107455

Doc: ESCRITURA 4543 del 05-10-2016 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$16,023,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECAS
ESCRITURA 5945 DEL 26-12-2005 NOTARIA 3 DE CALI

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# -8600345941

A: MARIN ATUESTA ELPIDIO

CC# 9922667

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

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: 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: 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: 240610473695649033

Nro Matrícula: 370-715077

Página 7 TURNO: 2024-245949

Impreso el 10 de Junio de 2024 a las 10:16:30 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: 2024-245949 FECHA: 10-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública