



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 42 A BIS # 56 - 43	
Barrio	EL MORICHAL	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	MEJIA ORDOÑEZ LUIS GONZAGA	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NORBERTO CRISTANCHO CARABALI

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 **MEJIA ORDOÑEZ LUIS GONZAGA** ubicado en la KR 42 A BIS # 56 - 43 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 \$173,850,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y tres millones ochocientos cincuenta mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	75	M2	\$650,000.00	28.04%	\$48,750,000.00
Area Construida	PISO 1	60	M2	\$1,200,000.00	41.42%	\$72,000,000.00
Area Construida	PISO 2	59	M2	\$900,000.00	30.54%	\$53,100,000.00
TOTALES					100%	\$173,850,000

Valor en letras

Ciento setenta y tres millones ochocientos cincuenta mil 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	173,850,000.00
Proporcional	0	173,850,000	Valor asegurable	173,850,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRCAJA-11305 97861	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	NORBERTO CRISTANCHO CARABALI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1130597861	Teléfono	3185681636
Email	norbercristq1988@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MEJIA ORDOÑEZ LUIS GONZAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16729452	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 42 A BIS # 56 - 43				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL MORICHAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: La Carrera 42 A Bis, a 50 mts de la avenida carrera 42 B, a 200 mts de la avenida carrera 54 o avenida ciudad de Cali y a 500 mts de la avenida carrera 46, como vías principales, ubicado en el barrio el Morichal de la comuna 15 de la ciudad de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	25415000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63	AREA CONSTRUIDA	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	59	AREA CONSTRUIDA	M2	59
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.8	60			
Indice construcción	3	225			
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6		
Fondo	12.5	Relación frente fondo	1/2		
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.				

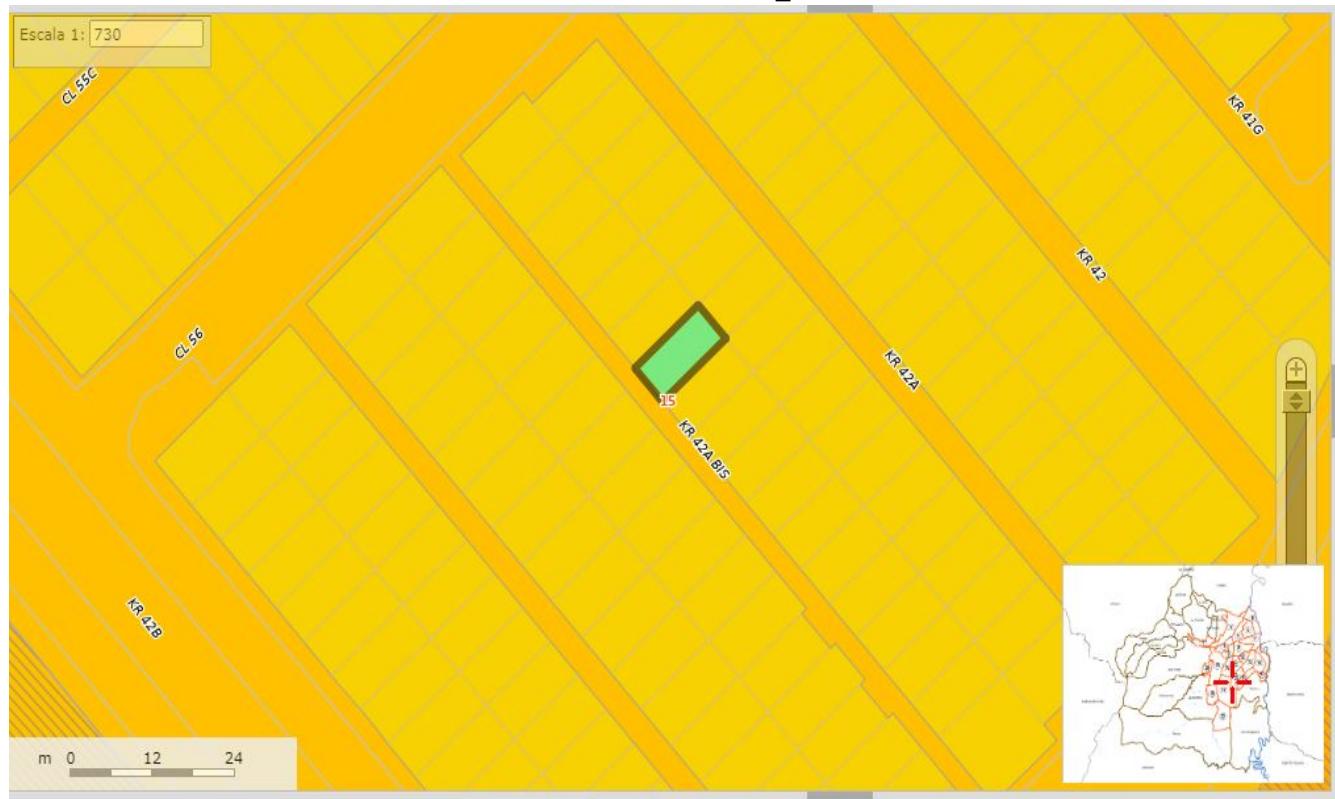
Acuerdo Decreto	Acuerdo 373 de 2014
Area Del Lote	75
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3 UNIDADES HABITACIONALES
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso 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	4 PISOS
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Inmueble ubicado en zona de amenaza Fluvial Alta mitigable, con 3 unidades habitacionales, no se aportó licencia, por lo que se procede a liquidar las áreas susceptibles de legalización por el POT vigente en la

ciudad de Cali.

Consulta catastral

Resultado																																																	
Exportar Selección																																																	
▲ Capa: Inundacion fluvial																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Tipo amenaza</th><th>Fuente</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="11">Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)</td><td>OSO</td><td></td></tr> </tbody> </table>													Tipo amenaza											Fuente	Remover	Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)											OSO												
Tipo amenaza											Fuente	Remover																																					
Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)											OSO																																						
▲ Capa: Edificabilidad																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Indice constr base</th><th colspan="2">Indice constr adicional</th><th colspan="2">Indice ocupacion</th><th colspan="2">Normas volumetricas</th><th colspan="2">Norma complementaria</th><th colspan="2">Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 3</td><td colspan="2" rowspan="7">1</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="7">Ver más</td><td></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		Ver más													
Indice constr base		Indice constr adicional		Indice ocupacion		Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones		Remover																																					
3		1		Ver más		Ver más		Ver más		Ver más																																							
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Nombre</th><th colspan="2">Norma</th><th colspan="2">Resoluciones</th><th colspan="4">Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"> CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="4" rowspan="3"></td></tr> </tbody> </table>													Nombre					Norma		Resoluciones		Remover				CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)					Ver más		Ver más																
Nombre					Norma		Resoluciones		Remover																																								
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)					Ver más		Ver más																																										
▲ Capa: Areas de actividad																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nombre</th><th colspan="2">Area actividad</th><th colspan="2">Tipo</th><th colspan="2">Vocacion</th><th colspan="2">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 colspan="2"> AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="3">AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="3">AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver más</td><td></td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td></tr> </tbody> </table>														Nombre		Area actividad		Tipo		Vocacion		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							
Nombre		Area actividad		Tipo		Vocacion		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																																				
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ID predio</th><th colspan="2">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>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 colspan="2"> 80982</td><td colspan="2" rowspan="3">760010100159900530030000000030</td><td>Ñ076400300000</td><td>15</td><td>El Morichal</td><td>Predio no reglamentado en PH (NPH)</td><td>KR 42 A BIS # 56 - 43</td><td>KR 42A BIS # 56 - 43</td><td>15990053A</td><td>A</td><td>2</td><td>Bajo</td><td>Habitacional</td><td>2023-04-27</td><td></td></tr> </tbody> </table>														ID predio		NPN		No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover	80982		760010100159900530030000000030		Ñ076400300000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 42 A BIS # 56 - 43	KR 42A BIS # 56 - 43	15990053A	A	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27			
ID predio		NPN		No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																																	
80982		760010100159900530030000000030		Ñ076400300000	15	El Morichal	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 42 A BIS # 56 - 43	KR 42A BIS # 56 - 43	15990053A	A	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27																																		
▲ Capa: Terrenos																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ID predio</th><th>No. predial</th><th colspan="2">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>Res</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 80982</td><td>Ñ076400300000</td><td colspan="2" rowspan="4">760010100159900530030000000030</td><td>01</td><td>00</td><td>15</td><td>99</td><td>0053</td><td>0030</td><td>0030</td><td>KR 42 A BIS # 56 - 43</td><td></td><td></td><td>74.9921134600</td><td>36.9999813529</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	Res	80982		Ñ076400300000	760010100159900530030000000030		01	00	15	99	0053	0030	0030	KR 42 A BIS # 56 - 43			74.9921134600	36.9999813529	
ID predio		No. predial	NPN		Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Res																																
80982		Ñ076400300000	760010100159900530030000000030		01	00	15	99	0053	0030	0030	KR 42 A BIS # 56 - 43			74.9921134600	36.9999813529																																	
▼ Capa: Manzanas catastrales																																																	
▲ Capa: Barrios y sectores																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Código</th><th colspan="2">Nombre</th><th colspan="4">Perímetro (m)</th><th colspan="4">Área (m2)</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 1599</td><td colspan="2" rowspan="2">El Morichal</td><td colspan="4" rowspan="2">4952.386</td><td colspan="4" rowspan="2">1195560.637</td><td></td></tr> </tbody> </table>														Código		Nombre		Perímetro (m)				Área (m2)				Remover	1599		El Morichal		4952.386				1195560.637														
Código		Nombre		Perímetro (m)				Área (m2)				Remover																																					
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 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.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3306	EscrituraDePropiedad	06/09/2016	23	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-436562	14/06/2024	76001010015990053003	CASA 0000000030

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: anotación 22, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			

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 El Manantial. Está ubicado sobre La Carrera 42 A Bis, a 50 mts de la avenida carrera 42 B, a 200 mts de la avenida carrera 54 o avenida ciudad de Cali y a 500 mts de la avenida carrera 46, como vías principales.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

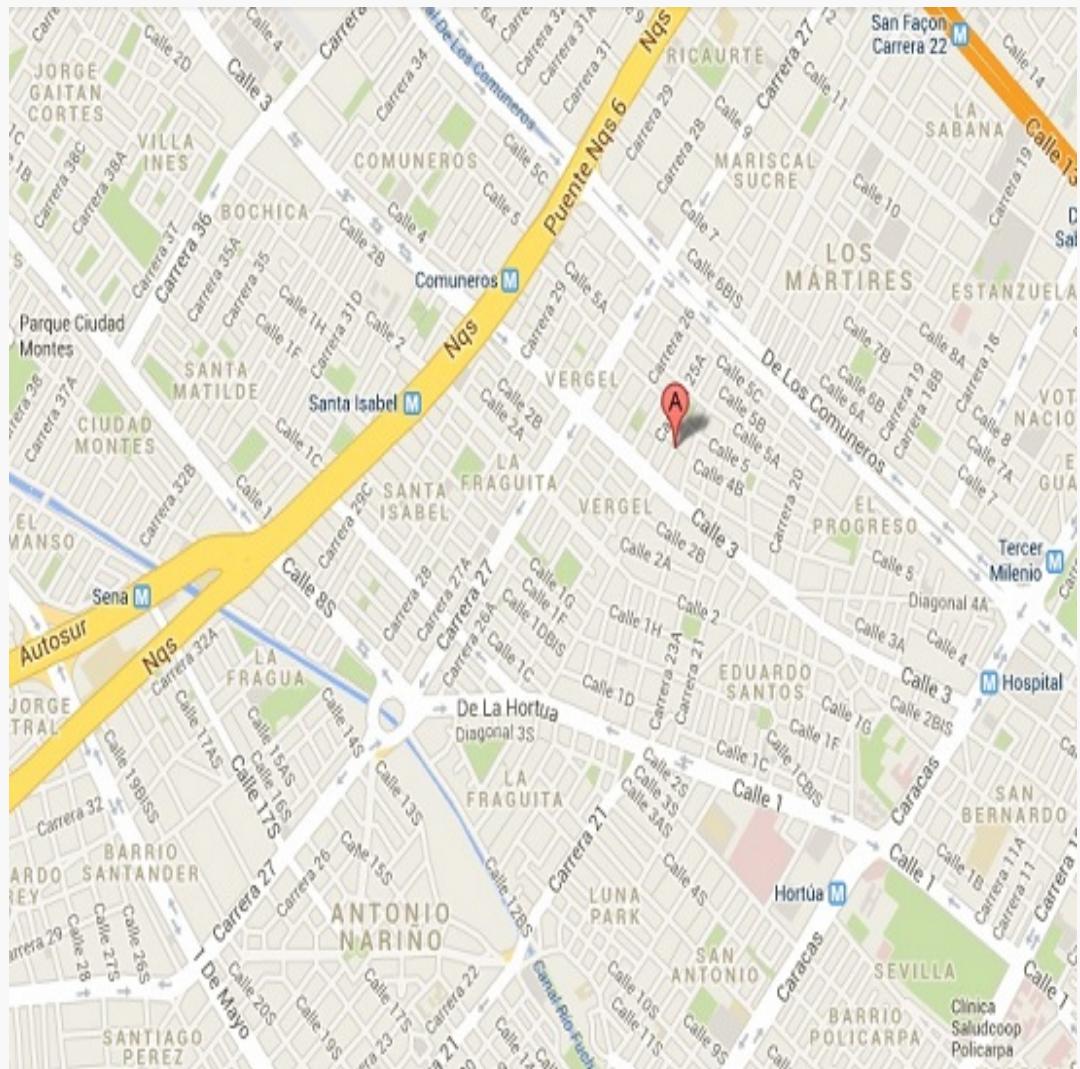
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 6, Estar: 1, Zona ropa: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Un apartamento en primer nivel y dos apartamento en construcción en el segundo nivel.				

	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	El inmueble en su primer nivel cuenta con una unidad habitacional, con acabados en pisos en cerámica, muros estucados y pintados, techos en pintura, baño enchapados en cerámica en pisos y muros, cocina sencilla. En segundo nivel cuenta con dos unidades habitacionales, una de ellas en obra gris, la otra cuenta con acabados en pisos en cerámica, muros estucados y pintados, techos en pintura, baño enchapados en cerámica en pisos y muros, cocina sencilla.
-------------	---

Dirección: KR 42 A BIS # 56 - 43 | EL MORICHAL | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.3996061117189798

GEOGRAFICAS : 3° 23' 58.581''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.50189403648753

GEOGRAFICAS : 76° 30' 6.8178''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 55 B 42 B EL MORICHAL	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3127804012	63	130	\$1,350,000	\$175,500,000
2	CL 56 D 42 C2 EL MORICHAL	\$297,000,000	0.95	\$282,150,000	3167846728	63	200	\$1,200,000	\$240,000,000
3	CL 56 42 EL MORICHAL	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3212403317	75	200	\$1,100,000	\$220,000,000
4	CL 56 42 C1 EL MORICHAL	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3107288753	65	150	\$1,050,000	\$157,500,000
Del inmueble					75	119			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,000,000	\$682,540	1.0	1.0	1.00	\$682,540
2	\$42,150,000	\$669,048	1.0	1.0	1.00	\$669,048
3	\$46,000,000	\$613,333	1.0	1.0	1.00	\$613,333
4	\$42,000,000	\$646,154	1.0	1.0	1.00	\$646,154
					PROMEDIO	\$652,768.62
					DESV. STANDAR	\$30,277.71
					COEF. VARIACION	4.64%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	75	TOTAL	\$48,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	119	TOTAL	\$142,800,000.00
VALOR TOTAL		\$191,550,000.00				

Observaciones:

La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una Casa unifamiliar ubicada en el área de actividad Residencial Predominante en el Barrio El Morichal, en la comuna 15 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, con nomenclatura en documentos aportados, KR 42 A BIS # 56 - 43. El inmueble cuenta con dos (2) niveles y tres unidades habitacionales, una en el nivel 1 y las otras en nivel 2, distribuido así primer nivel: 3 Alcobas, sala, comedor, cocina, 1 baño social con ducha, zona de ropa y estar. En buen estado de conservación terminado en obra blanca. Segundo nivel unidad habitacional 2: 2 alcobas, sala, comedor, cocina, 1 baño social con ducha y zona de ropa. En buen estado de conservación en obra blanca. Unidad habitacional 3: Sala comedor, 1 Alcoba, 1 baño social con ducha y cocina. En regular estado de conservación en obra gris. Es un inmueble usado en buen estado de conservación, está ubicado medianero a su manzana, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es 2, cuenta con todos los servicios públicos con sus medidores correspondientes, los cuales no son independientes. El inmueble tiene un área de lote de 75,00 m² registrada en certificado de tradición, no se aportó licencia, en portal Registro Catastral existe un registro de 75,00 m², en escritura se registra lo del certificado, se procede a liquidar lo registrado en títulos, en campo se midió un área construida total en 2 niveles de 122,00 m², en primer nivel de 63,00 m² de casa y 12,00 m² de área libre cubierta de antejardín, en segundo nivel un área de 59,00 m², medidas aproximadas y que no deben considerarse un

levantamiento arquitectónico, en títulos aportados se enuncia una casa de habitación sin determinar su área, medidas corroboradas en visita y según consta en los documentos suministrados.

Enlaces:

1.-<https://www.somosbrokers.com/property-detail-page/?code=16094>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-morichal-de-comfandi/7643994>

3.-<https://www.somosbrokers.com/property-detail-page/?code=15879>

4.-<http://sellhouseinmobiliaria.com/inmuebles/casa-en-venta-en-morichal-de-comfandi/4172/2757515>

Plano

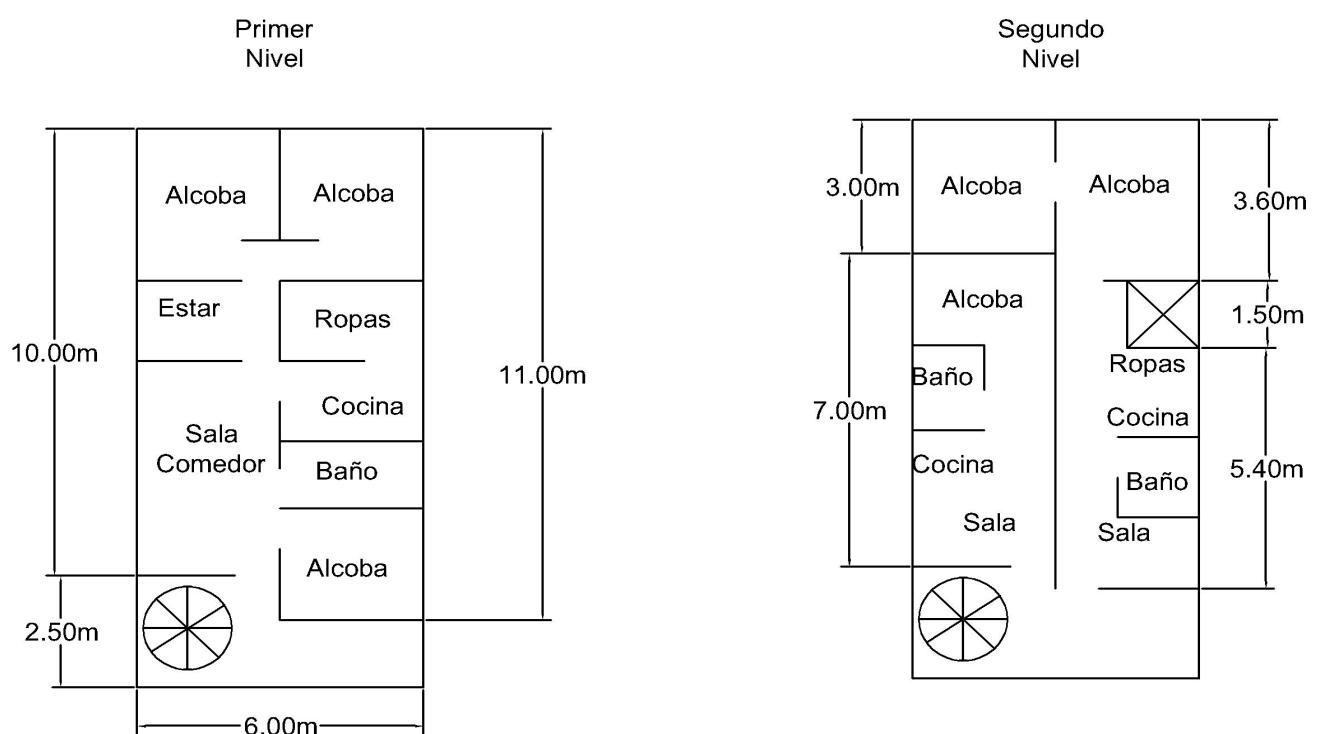


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



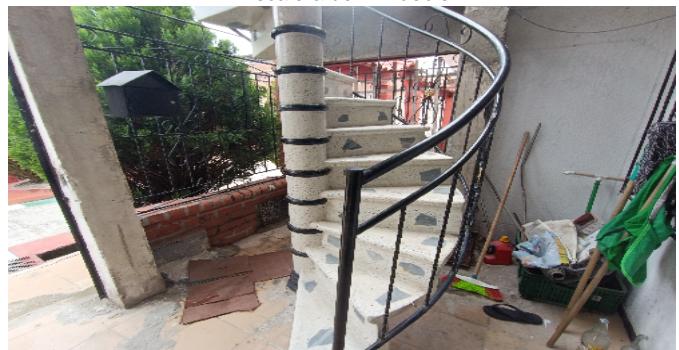
Zona de Ropas



Zona de Ropas



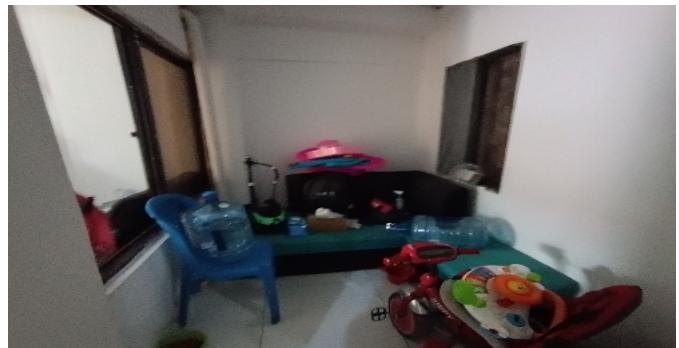
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3





VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1130597861



PIN de Validación: b09alle74



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra AVAL-1010163646, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b09a1a74



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b09alle74

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018Régimen
Régimen AcadémicoRAA AVALUO: LRCAJA-1130597861
Los datos de validación del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Titulos 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 - ANAV	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 dia 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



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 diez (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



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

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 1 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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: 26-11-1993 RADICACION: 66179 CON: ESCRITURA DE: 02-09-1993

CODIGO CATASTRAL: 760010100159900530030000000030 COD CATASTRAL ANT: 760010115990053003000000030

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #4877 DEL 23-08-93 NOTARIA 9. DE CALI (DECRETO 1711 DE JULIO DE 1984). LOTE CON AREA: 75.00 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA EFECTUADA A LA SOCIEDAD LIMONAR & CIA S.C.A. SEGUN ESCRITURA #4876 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1988 NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1989. LA SOCIEDAD LIMONAR LTDA & CIA S.C.A. VERIFICO DIVISION MATERIAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA #4461 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1988 NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1988. SOC. "LIMONAR LIMITADA & CIA S.C.A." POR ESCR. #7119 12-09-86 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 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 ESCR. #1300 10-03-83 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DEL MISMO AÑO. - 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 ESCR. #7902 31-12-82 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 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 ESCR. #3391 21-06-82 NOTARIA 2. CALI REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO (MATRICULA 370-0073935 Y 370-0073795) LA SOC. INVERSIONES A. M.C. LTDA. Y CIA S.C.A. ADQUIRIO POR COMRA A CESAR ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ Y CECILIA CHAVEZ CORDOBA, POR ESCR. #6104 30-09-80 NOTARIA 2. CALI REGISTRADA EL 19 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO. CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO CORDOBA FIRMAT SEGUN SENTENCIA DEL 07-04-75 JUZGADO 12 CIVIL DEL CTO CALI REGISTRADA EL 24-07-80. - CECILIA CHAVEZ DE CORDOBA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION DE BIENES EFECTUADA CON ALBERTO CORDOBA FIRMAT, POR ESCR. #2098 06-09-50 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO. - CESAR ALFONSO Y MARIA CECILIA CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOC. A. CORDOBA & CIA. LTDA. POR ESCR. #803 09-03-59 NOTARIA 2. CALI, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DEL MISMO AÑO. -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 42 A BIS # 56 - 43 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 42A-BIS #56-43 CASA-LOTE

1) LOTE 7 MANZANA F-3 SECTOR 4 URBANIZACION "CIUDAD CORDOBA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 298891



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

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 2 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-1939 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1598 del 16-09-1939 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: CORDOBA F. ALBERTO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS

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

A: SOC. A. CORDOBA & CIA. LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1 del 02-01-1959 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

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

A: SOC. A. CORDOBA & CIA. LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-09-1993 Radicación: 66179

Doc: ESCRITURA 4877 del 23-08-1993 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA. X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-06-1994 Radicación: 42960

Doc: ESCRITURA 3220 del 02-06-1994 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCR.# 4877 DEL 23-08-93 NOT.9. DE CALI, EN CUANTO A LOS LINDEROS CORRECTOS DEL INMUEBLE AQUI MATRICULADO

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA. X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-03-1996 Radicación: 1996-22287

Doc: ESCRITURA 9218 del 18-12-1995 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA. X



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

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 3 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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 última página

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-1996 Radicación: 1996-40014

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA SOU-637 del 14-05-1996 DIV.VIVIENDA E INTERVENIDAS de SECRET.ORDENAM.URBANISTICO CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE FORMAN PARTE DEL PLAN "CIUDAD CORDOBA SECTOR 4" CONFORMADO POR 165 UNIDADES.

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

DE: DIVISION DE VIVIENDA E INTERVENIDAS- SECRETARIA DE ORDENAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL - CALI.

A: CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-09-1996 Radicación: 1996-68828

Doc: ESCRITURA 5116 del 16-08-1996 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$19,186,875

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA .VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR. POR MINISTERIO DE LEY 258/96 EL INMUEBLE QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. (BOLETA FISCAL #1090093 SSEP.6/96)

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

DE: SOC. CONSTRUCTORA LIMONAR S.A.S (ANTES CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA) NIT# 8903207429

A: PASUY MUZOZ ALEXANDER

CC# 16764563 X

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE

CC# 66921473 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-09-1996 Radicación: 1996-68828

Doc: ESCRITURA 5116 del 16-08-1996 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PASUY MUZOZ ALEXANDER CC# 16764563 X

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473 X

A: PASUY MUZOZ ALEXANDER CC# 16764563

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473

A: Y DE LOS HIJOS QUE LEGUEN A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-09-1996 Radicación: 1996-68828

Doc: ESCRITURA 5116 del 16-08-1996 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: PASUY MUZOZ ALEXANDER CC# 16764563 X

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 4 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 PM

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

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

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-06-1999 Radicación: 1999-43247

Doc: ESCRITURA 2237 del 10-06-1999 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 657 CANCELACION LIBERACION DE HIPOTECA PARCIAL ESCR.#9218 DEL 18-12-95, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE, SEGUN CERT.NOT.0646 DEL 17-06-99 B.F.1017726

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-07-1999 Radicación: 1999-45152

Doc: CERTIFICADO 644 del 17-06-1999 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA .ESCR.# 5.116(SEGUN ESCRITURA # 2.208 DEL 08-06-99.NOTARIA NOVENA DE CALI)BTA. FISCAL # 0001020008.

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

DE: PASUY MUÑOZ ALEXANDER

CC# 16764563 X

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE

CC# 66921473 X

A: PASUY MUÑOZ ALEXANDER

CC# 16764563 X

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE

CC# 66921473 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-10-1999 Radicación: 1999-71676

Doc: ESCRITURA 3835 del 23-09-1999 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN SEGUNDA COLUMNA)(BOLETA FISCAL #0001034581 OCT.1/99)

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

DE: PASUY MUÑOZ ALEXANDER

CC# 16764563 X

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE

CC# 66921473 X

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-01-2000 Radicación: 2000-1214

Doc: ESCRITURA 4222 del 22-11-1999 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$13,426,875

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#5116 DEL 16-08-96, SEGUN CERT.NOT.2026 DEL 26-11-99 B.F.1044853

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: PASUY MUÑOZ ALEXANDER

CC# 16764563 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 5 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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: PINILLA SANCHEZ NAYIBE

CC# 66921473 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRES", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-07-2011 Radicación: 2011-59633

Doc: CERTIFICADO 383 del 16-06-2011 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA , CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 3835 DEL 23/09/1999 NOTARIA 9 DE CALI

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A

A: PASUY MUÑOZ ALEXANDER CC# 16764563

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-107619

Doc: CERTIFICADO 788 del 24-11-2011 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR-ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5116 DEL 16-08-1996 NOTARIA NOVENA (9) DE CALI-(SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3121 DEL 22-11-2011)-ANOTACION 8 DEL FOLIO-

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

A: PASUY MUÑOZ ALEXANDER CC# 16764563 X

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-107620

Doc: ESCRITURA 2832 del 27-10-2011 NOTARIA 11 de CALI VALOR ACTO: \$31,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA -AUTORIZACION DE REGISTRO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION- ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI-B.F 001-11-1000197269 DEL 10-11-2011-

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

DE: PASUY MUÑOZ ALEXANDER CC# 16764563 X

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT 860.002.964.4



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 6 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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 última página

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-09-2016 Radicación: 2016-98685

Doc: ESCRITURA 2100 del 24-08-2016 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$31,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE HIPOTECA-ESCR 2832 DE 27-10-2011-CERT. CON BASE EN ESCR 2100 DE 24-08-2016

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

A: PASUY MUOZ ALEXANDER CC# 16764563 X

A: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-09-2016 Radicación: 2016-98686

Doc: CERTIFICADO 9200480018 del 10-08-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIZACION-RES.0169 DE 04-09-2009

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 16-09-2016 Radicación: 2016-98688

Doc: ESCRITURA 3306 del 06-09-2016 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PASUY MUOZ ALEXANDER CC# 16764563

DE: PINILLA SANCHEZ NAYIBE CC# 66921473

A: MEJIA ORDO/EZ LUIS GONZAGA CC# 16729452 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 16-09-2016 Radicación: 2016-98688

Doc: ESCRITURA 3306 del 06-09-2016 NOTARIA VEINTITRES 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: MEJIA ORDO/EZ LUIS GONZAGA CC# 16729452 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-6054

Fecha: 24-11-2010



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240614635995890493

Nro Matrícula: 370-436562

Página 7 TURNO: 2024-253647

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 03:15:49 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

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.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-253647 FECHA: 14-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL