



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA		
Barrio	ciudad cordoba		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	LEON ZAPATA AUBERTO Y OTROS		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ARMANDO ROJAS ROJAS

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 **LEON ZAPATA AUBERTO Y OTROS** ubicado en la CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA ciudad cordoba, 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 \$92,712,566.45 pesos m/cte (Noventa y dos millones setecientos doce mil quinientos sesenta y seis).

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 Privada	CASA	49.91	M2	\$1,857,595.00	100.00%	\$92,712,566.45
TOTALES					100%	\$92,712,566
Valor en letras						
Noventa y dos millones setecientos doce mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos						

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR

RAA Nro: AVAL-1151947725

C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	1,857,595	Valor del avalúo en UVR	257,722.90
Proporcional	0	92,712,566	Valor asegurable	92,712,566
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>General: El apartamento consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y 2 alcobas. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Se trata de un apartamento en un segundo piso de acuerdo a lo descrito en la escritura 2300 del 11-09-2023 NOTARIA TERCERA de CALI. en certificado de tradicion, no menciona segundo piso sino casa 232, ademas falta que registren el área, que si está en la escritura suministrada, se recomienda sea actualizado.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: La actividad del sector es comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud, deportivas como el polideportivo del Vallado, el supermercado de Comfandi, la IPS de Comfandi y la Unidad deportiva María Los Ramos. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales</p>			

del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 5881, Fecha escritura: 26/11/1984, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 .

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con acabados en cerámica, paredes con estuco y pintura.

Código	LRCAJA-10388935	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	ARMANDO ROJAS ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10388935	Teléfono	3155931483
Email	armanros842@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	LEON ZAPATA AUBERTO Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10550461 Y OTROS	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	ciudad cordoba	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El apartamento consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y 2 alcobas. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	NA	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.91</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	49.91	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	S/I																		
AREA PRIVADA	M2	49.91	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.91</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.91</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.91						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.91																		
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5881 del 26-11-1984 NOTARIA 10 de CALI. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014.																						

Areas o Documentos

I. ACERVO HEREDITARIO

ACTIVOS

PARTIDA PRIMERA:

Casa destinada para vivienda urbana, ubicada en la carrera 48 No. 48 23 segundo 2° piso, barrio ciudad Córdoba, casa número 232, manzana G, tipo "A", primer sector, II etapa de la actual nomenclatura urbana de Cali Valle, distinguida en su puerta de entrada con el No. 48-23 segundo 2° piso, adquirida mediante escritura pública No 1138 de 02 de mayo del 2005 de la Notaría Dieciocho de Cali Valle y distinguida con la matrícula inmobiliaria No. **370-204479** sometida al régimen de propiedad horizontal, según la escritura pública No. 5881 del 26 de noviembre de 1984, otorgada en la notaria 10 de la ciudad de Cali Valle; consta de antejardín, sala comedor, cocina, dos (02) alcobas, zona de lavadero, patio de ropas y plancha en concreto común, comprendido por los siguientes **LINDEROS ESPECIALES:** Partiendo del punto 1, al Norte en 2.50

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

THOMAS GREG & SONS
ATTORNEYS
06-01-22 PO007707052
04-02-22 PO041307471
THOMAS GREG & SONS

Areas o Documentos

metros, al punto 2, con zona de acceso común frente a la carrera 48; del punto 2 al Oriente en 6.20 metros al punto 3, con la casa No. 233; del punto 3 al Sur en 2.5 metros al punto 4; al Oriente en 2.60 metros al punto 5; al Norte en 2.50 metros al punto 6, con vacío común sobre el patio del primer piso; del punto 6 al Oriente en 2.80 metros, al punto 7, con la casa No. 233; del punto 7 al Sur en 4.85 metros, al punto 8, con la casa No. 203; del punto 8 al Occidente en 2.80 metros, al punto 9, con la casa No. 231; del punto 9 al Norte en 1.57 metros, al punto 10; al Occidente en 1.40 metros, al punto 11; al Sur en 1.57 metros, al punto 12, con vacío común sobre patio del primer piso; del punto 12 al Occidente en 8.40 metros, al punto 13, con la casa No. 231; del punto 13 al Norte en 2.35 metros, al punto 14, con vacío común sobre antejardín común frente a la carrera 48; del punto 14 al Oriente en 1.00 metro, al punto 1, con zona de acceso común. **AREA PRIVADA:** 49.91 metros cuadrados; **ALTURA LIBRE:** Variable entre 2 y 3.15 metros; **NADIR:** +2.665 metros, con losa común que lo separa del primer piso; **CENIT:** Variable entre 4.665 y 5.815 metros, con la cubierta común. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-204479 y se distingue en el catastro con el No. N008600660000. **LINDEROS GENERALES:** NORTE: Línea recta, en distancia de 30:00 metros, colindando con la calle 48; ORIENTE: Línea recta, en distancia de 35:245 metros, colindando con la carrera 47C; SUR: Línea recta, en distancia de 30:00 metros, colindando con el lote de la manzana "G" segundo sector; OCCIDENTE: Línea recta, en distancia de 35:245 metros, colindando con la carrera

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2300	EscrituraDePropiedad	11/09/2023	TERCERA	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-204479	26/07/2024	0.01	7600101001596001 20066000000066	CASA 232-PISO 2

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Se trata de un apartamento en un segundo piso de acuerdo a lo descrito en la escritura 2300 del 11-09-2023 NOTARIA TERCERA de CALI. en certificado de tradicion, no menciona segundo piso sino casa 232, ademas falta que registren el área, que si está en la escritura suministrada, se recomienda sea actualizado.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>La actividad del sector es comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud, deportivas como el polideportivo del Vallado, el supermercado de Comfandi, la IPS de Comfandi y la Unidad deportiva María Los Ramos.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

Escritura de Propiedad Horizontal	5881		Fecha escritura	26/11/1984	
Notaria escritura	10		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 5881, Fecha escritura: 26/11/1984, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 .				

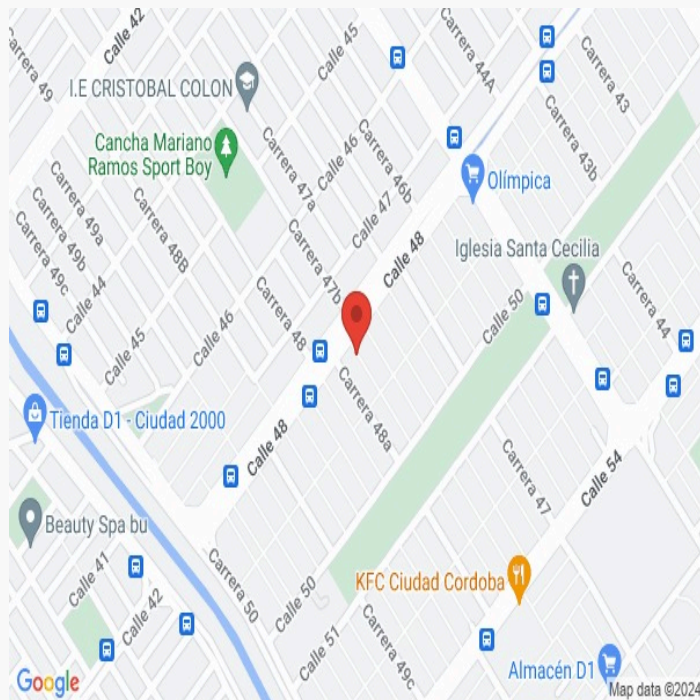
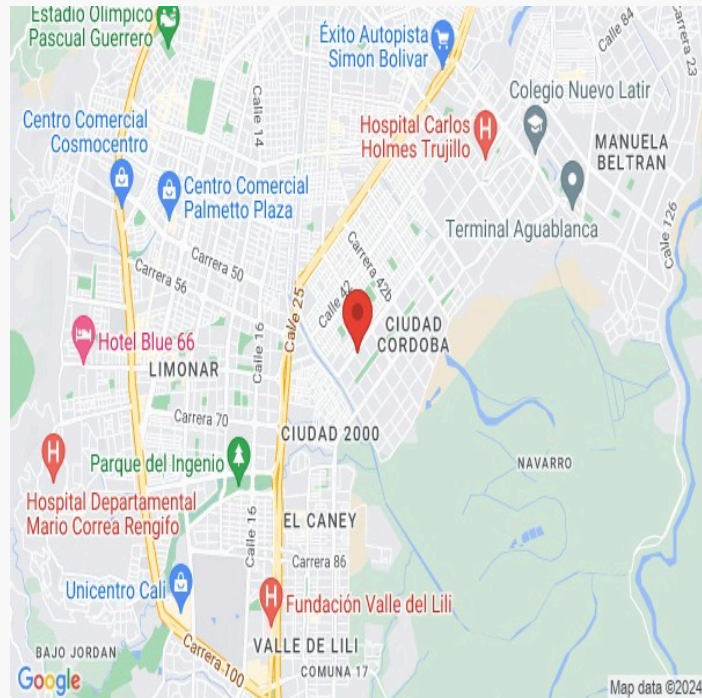
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NA
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Acabados en buen estado, cocina, pisos y baño con acabados en cerámica, paredes con estuco y pintura.							

Dirección: CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. G PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CORDOBA II ETAPA | ciudad cordoba | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.399613

GEOGRAFICAS : 3° 23' 58.6062''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.512892

GEOGRAFICAS : 76° 30' 46.4106''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000		\$		\$	\$1,843,000.00	3206382986
2	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$1,847,619.05	3155771383
3	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,137,500.00	3184936045
4	APTO CIUDAD CORDOBA CALI	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$1,810,666.67	3136433061
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	39		50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,843,000.00
2	38		63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,847,619.05
3	36		60	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	0.9	\$1,929,093.75
4	38		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,810,666.67
	40 años									
									PROMEDIO	\$1,857,594.87
									DESV. STANDAR	\$50,421.14
									COEF. VARIACION	2.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,908,016.00	TOTAL	\$95,229,078.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,807,173.73	TOTAL	\$90,196,040.92
VALOR TOTAL	\$92,712,566.45			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/108786642-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali/65422813-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1910766934-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191178080</div>

Plano

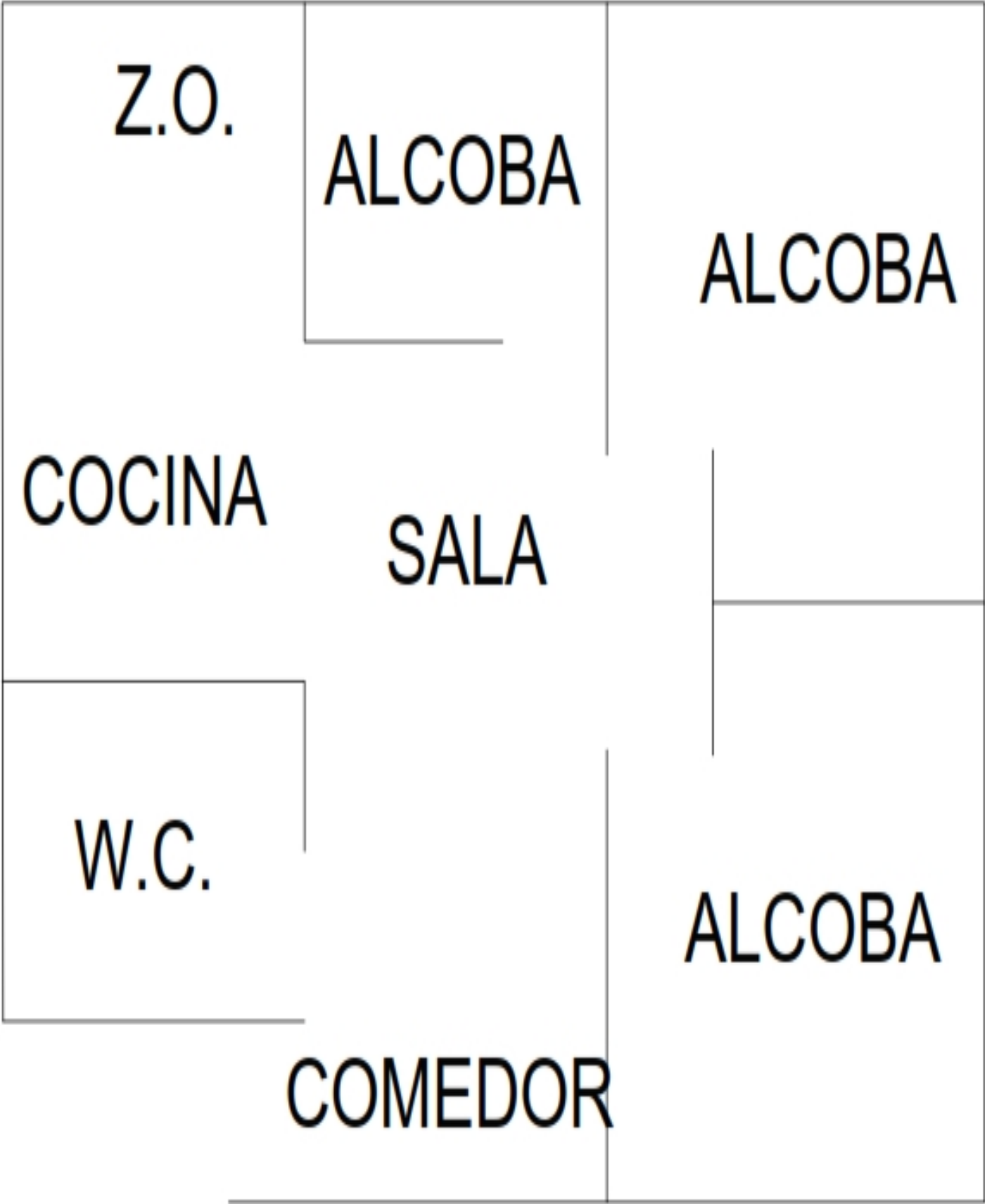


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



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.

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10388935



PIN de Validación: b4120adc



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra actualizado 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
18 Ene 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
09 Oct 2019

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
29 Oct 2019

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
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b4120adc



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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motos, triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: mariorrdonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4120adc



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y
Especiales - Instituto Tecnológico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1151947725**

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar la autenticidad del presente certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector. En acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación del código 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4120adc

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 Dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991

Nro Matrícula: 370-204479

Pagina 1 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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: 22-04-1985 RADICACIÓN: 16959 CON: ESCRITURA DE: 18-04-1985

CODIGO CATASTRAL: 760010100159600120066000000066 COD CATASTRAL ANT: 7600101159600120066000000066

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 5881 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1984, NOTARIA 10. DE CALI, (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CORPRECALI LIMITADA , ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTE Y UNO LIMITADA , ADQUIRIO ASI: 1981.-POR COMPRA A INVERSIONES A.M.C. LIMITADA & CIA. S.C,A, SEGUN ESCRITURA # 1700 DE MARZO 31 DE 1981 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 1981, ACLARADA POR ESCRITURA # 3774 DE NOVIEMBRE 3 DE 1981 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1981.- POR ESCRITURA # 3442 DE 24 DE JULIO DE 1984 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1984 , LA SOCIEDAD VERIFICO RELOTEO DE LA MANZANA "G" EN DOS LOTES.- 1980.-"INVERSIONES A.M.C. LIMITADA & CIA, S.C.A., ADQUIRIO POR COMPRA A CESAR CORDOBA CHAVEZ , SEGUN ESCRITURA # 6104 SEPTIEMBRE 30 DE 1980 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 19 DE NOVIEMBRE DE 1980.- 1959.- CESAR CORDOBA CHAVEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD "A, CORDOBA & CIA. LIMITADA , SEGUN ESCRITURA # 803 DE MARZO 9 DE 1959 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1959.- 1959.-LA SOCIEDAD "A. CORDOBA & CIA.LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO CORDOBA FIRMAT, SEGUN ESCRITURA # 1 DE ENERO 2 DE 1959 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE ENERO DE 1959.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 48 48-23 CASA 232 MZ. "G" PRIMER SECTOR CONJUNTO RESIDENCIAL "CIUDAD CORDOBA" II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 180667

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:



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991 Nro Matrícula: 370-204479
Pagina 2 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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
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: "A. CORDOBA & CIA,LTDA"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2450 del 24-07-1984 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$118,593,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTAESTE Y OTROS.-

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

DE: CORPRECALI LIMITADA (ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTA Y UNO LIMITADA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-04-1985 Radicación: 16959

Doc: ESCRITURA 5881 del 26-11-1984 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CORPRECALI LIMITADA (ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTA Y UNO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-1986 Radicación: 17878

Doc: ESCRITURA 6625 del 20-12-1985 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$823,752

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC. CORPRECALI LTDA

A: OSPINA BEDOYA JAVIER

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-04-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6625 del 20-12-1985 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$740,752

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: OSPINA BEDOYA JAVIER

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991 Nro Matrícula: 370-204479
Pagina 3 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-02-1990 Radicación: 6131
Doc: ESCRITURA 11745 del 29-12-1989 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$2,073,060
ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: OSPINA BEDOYA JAVIER

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-02-1990 Radicación:
Doc: ESCRITURA 11745 del 29-12-1989 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$1,146,708
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-08-1990 Radicación: 44892
Doc: ESCRITURA 273 del 02-08-1990 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$900,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

A: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA.-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-05-1991 Radicación: 29610
Doc: ESCRITURA 136 del 11-01-1991 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$740,752
Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #6625.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A.

A: OSPINA BEDOYA JAVIER

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-05-1994 Radicación: 33538
Doc: ESCRITURA 1356 del 29-04-1994 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$900,000
Se cancela anotación No: 10



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991 Nro Matrícula: 370-204479
Pagina 4 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 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
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESC.#2731 ABIERTA (SIC).-

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

DE: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA.-

A: SANCHEZ ADOLFO LEON

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-05-1994 Radicación: 41019

Doc: ESCRITURA 1608 del 23-05-1994 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

A: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA.-

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-02-1996 Radicación: 16158

Doc: ESCRITURA 420 del 16-02-1996 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.#1608.

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

DE: CENTRAL HIDROELECTRICA DEL RIO ANCHICAYA LTDA.-

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-04-1997 Radicación: 1997-24926

Doc: CERTIFICADO 545 del 10-04-1997 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$1,146,708

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#11745 CERT. SEGUN ESCR.#1728 DEL 03-04-97 BOLETA FISCAL #1163170 DEL 10-04-97

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A.

A: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

X

A: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 11-04-1997 Radicación: 1997-25372

Doc: CERTIFICADO 0347 del 07-04-1997 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$740,752

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#2450.CERT.NOT.SEGUN ESC.#1350 DEL 31-03-97

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991

Nro Matrícula: 370-204479

Pagina 5 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 PM

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A.

A: CORPRECALI LIMITADA (ANTES CIUDAD CORDOBA OCHENTA Y UNO LIMITADA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 21-07-1997 Radicación: 1997-57687

Doc: ESCRITURA 3649 del 17-07-1997 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR-1A COLUMNA)B.F.#1210579/18-07-97

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

DE: OSORIO ARBELAEZ CONSUELO

CC# 29843023

DE: SANCHEZ FIGUEROA ADOLFO LEON

CC# 16626538

A: DUQUE VELEZ OLGA

CC# 42001521 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-07-1997 Radicación: 1997-57687

Doc: ESCRITURA 3649 del 17-07-1997 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN-2A COLUMNA)

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

DE: DUQUE VELEZ OLGA

CC# 42001521 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-34228

Doc: CERTIFICADO 932 del 15-05-2002 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.# 3649, CON BASE EN LA ESCR.# 2023 DEL 09-05-2002 B.F.10069513

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS

A: DUQUE VELEZ OLGA

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 06-05-2005 Radicación: 2005-36697

Doc: ESCRITURA 1138 del 02-05-2005 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$5,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA .BTA.FISCAL #10255338. PRIMERA COLUMNA-

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

DE: DUQUE VELEZ OLGA

CC# 42001521

A: ZAPATA BERTA TULIA

CC# 25389058 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

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

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991 Nro Matrícula: 370-204479
Pagina 6 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 16-06-2023 Radicación: 2023-47095

Doc: CERTIFICADO 9201761378 del 11-04-2023 VALORIZACION de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION DE LAS 21 MEGA OBRAS,SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCION 0169 DEL 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 023 Fecha: 09-10-2023 Radicación: 2023-78066
Doc: ESCRITURA 2300 del 11-09-2023 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$69,650,000
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ZAPATA BERTA TULIA CC# 25389058
A: LEON ZAPATA AUBERTO CC# 10550461 X 20%
A: ZAPATA DIEGO MARINO CC# 4657954 X 20%
A: ZAPATA IRIS CC# 25378955 X 20%
A: ZAPATA NOHEMY CC# 31886014 X 20%
A: ZAPATA UBIELLY CC# 31288661 X 20%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240726322798133991

Nro Matrícula: 370-204479

Pagina 7 TURNO: 2024-313265

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 07:23:06 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-313265

FECHA: 26-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública