



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-31975587

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELIZABETH TORRES CASTILLO	FECHA VISITA	10/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	31975587	FECHA INFORME	20/08/2024
DIRECCIÓN	KR 53 # 14 C - 31 AP B201 AP B201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	El Limonar	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORRES CASTILLO MARTHA CECILIA				
NUM.	1722 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	03/04/2009
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA	760010100178700030022900030435				
CEDULA CATASTRAL	No se aporoto				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CONJUNTO K. URBANIZACION GRATAMIRA P.H.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	290000	VRxM2	4981.96
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.564267				

M. INMOB.	Nº
370-802837	AP B201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Sobre la Carrera 53 en Cali, a 50 metros de la Avenida Calle 16 y la Avenida Calle 14, y a 100 metros de la Avenida Carrera 50. Esta área se caracteriza por su excelente conectividad, estando rodeada de importantes avenidas que facilitan el acceso a distintos puntos de la ciudad. La proximidad a estas vías sugiere una zona con una mezcla de usos comerciales y residenciales, con fácil acceso al transporte público y servicios urbanos. Es un entorno urbano activo, pero con la ventaja de tener cierta tranquilidad al estar un poco más alejado de la Avenida Carrera 50. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes Cubierto	NO	Exclusivo	NO	Sencillo	
Descubierto	NO	Privado	NO	Doble	
		Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,630,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,630,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Francisco Javier Balaguera Orjuela

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	160
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3568 del 31-07-2008 Notaria 2 de Cali. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 373 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.8	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	60948000
AREA PRIVADA	M2	58.21			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.21
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.25			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 53 # 14 C - 31 AP B201 AP B201 | El Limonar | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3568, fecha: 31/07/2008, Notaría: 2 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP B201	58.21	M2	\$3,000,000.00	100.00%	\$174,630,000.00
TOTALES					100%	\$174,630,000

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones seiscientos treinta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$174,630,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:

12

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Sobre la Carrera 53 en Cali, a 50 metros de la Avenida Calle 16 y la Avenida Calle 14, y a 100 metros de la Avenida Carrera 50. Esta área se caracteriza por su excelente conectividad, estando rodeada de importantes avenidas que facilitan el acceso a distintos puntos de la ciudad. La proximidad a estas vías sugiere una zona con una mezcla de usos comerciales y residenciales, con fácil acceso al transporte público y servicios urbanos. Es un entorno urbano activo, pero con la ventaja de tener cierta tranquilidad al estar un poco más alejado de la Avenida Carrera 50. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: En campo se observó que el conjunto cuenta con un edificio de garajes privados, y se confirmó que existe un garaje asignado al apartamento. Tras la revisión de la escritura de propiedad, se verificó que el garaje, de naturaleza privada con matrícula inmobiliaria No. 370-803070, corresponde al No. 118 y no fue mostrado durante la visita de campo. Cabe destacar que este garaje no está incluido en la negociación, por lo que solo el apartamento forma parte de la transacción.

Entorno: Entre los sitios representativos del sector se encuentran la Unidad Deportiva Mariano Ramos, el Centro Comercial Único, el Parque 1 de Mayo, el Supermercado Comfandi 1 de Mayo, el Parque El Limonar, el Colegio Cañaverales International School, la Iglesia La Divina Providencia, la Avenida Pasoancho.

Propiedad horizontal: Escritura: 3568, Fecha escritura: 31/07/2008, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CALI, Administración: 290000, Total unidades: 160, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, 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, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento presenta acabados normales y funcionales, en buen estado de conservación. Los pisos en cerámica están presentes en todas las áreas, incluyendo la sala, comedor, cocina, y habitaciones. La cocina cuenta con muebles de madera y mesones en granito, mientras que las paredes del área de lavado están revestidas con azulejos. Los baños, también revestidos en cerámica, están equipados con accesorios estándar y división de vidrio templado en las duchas. Las habitaciones tienen clósets empotrados de madera.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 53 # 14 C	5	\$184,900,000	0.95	\$175,655,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,638,220.34	3153661360
2	KR 53 # 14 C	3	\$215,000,000	0.90	\$193,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,940,677.97	3015489602
3	KR 53 # 14 C	5	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,016,949.15	3024078248
4	KR 53 # 14 C		\$225,000,000	0.90	\$202,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,093,220.34	3172924927
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		59	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,770,131.36
2	15		59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,940,677.97
3	15		59	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,167,796.61
4	15		59	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,247,881.36
	16 años									
									PROMEDIO	\$3,031,621.83
									DESV. STANDAR	\$217,531.46
									COEF. VARIACION	7.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,249,153.28	TOTAL	\$189,133,212.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,814,090.37	TOTAL	\$163,808,200.22
VALOR TOTAL	\$174,630,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-limonar-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/15517-M4275846>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11092083>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11045015>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-limonar-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/17028-M5130705>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 53 # 14 C - 31 AP B201 AP B201 | El Limonar | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

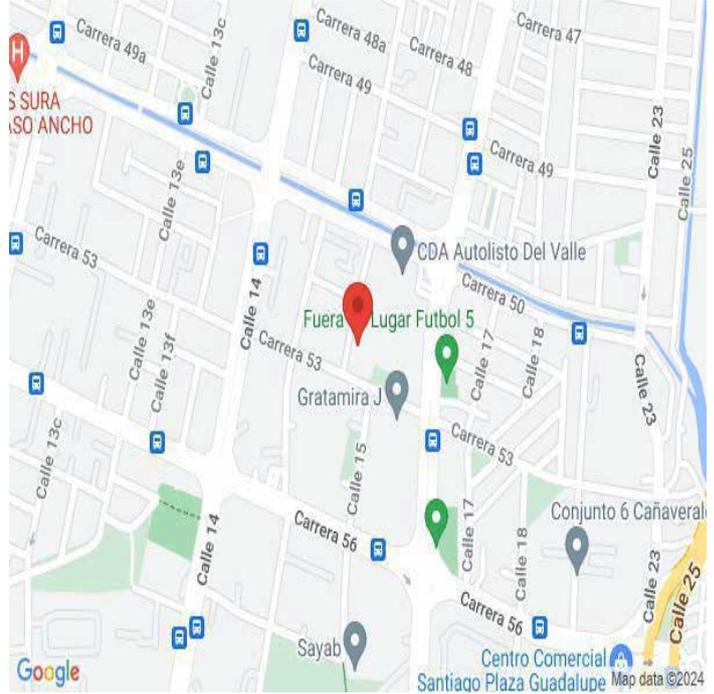
Latitud: 3.405381362472827

Longitud:-76.52870916919564

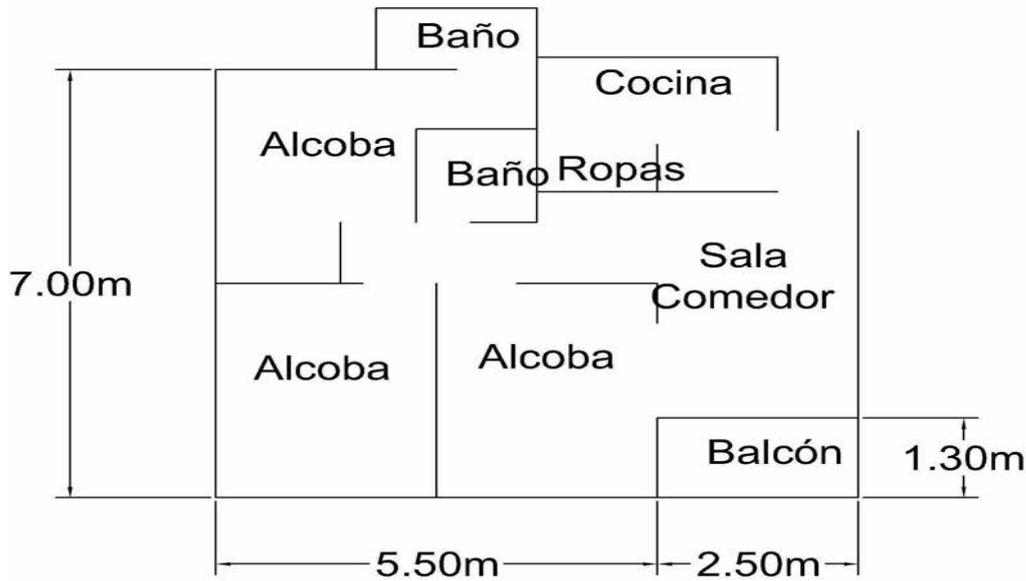
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 19.3716''

Longitud:76° 31' 43.3524''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closet 2



Baño Social 1



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado ✕

Exportar Selección

▼ Capa: Areas susceptibles a licuacion y corrimiento lateral

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
+	1,5	1,5	Ver más	Ver más	Ver más		✕

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
+	CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA (C3)	Ver más		✕

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
+		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	✕

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
+	01	00	17	87	0003	✕

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
+	1787	El Limonar	2954,891	466206,996	✕

▼ Capa: Comunas

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Plano de Clasificación del suelo Urbano-Rural



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-31975587



PIN de Validación: b12c0a7a



<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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b12c0a7a



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b12c0a7a



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



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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-31975587 Id: 370-002837

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: b12c0a7a



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



PIN DE VALIDACIÓN

b12c0a7a

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 doce (12) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-31975587 M.I.: 370-802837



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

Certificado generado con el Pin No: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 1 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-10-2008 RADICACIÓN: 2008-71828 CON: ESCRITURA DE: 22-09-2008

CODIGO CATASTRAL: 760010100178700030022900030435 COD CATASTRAL ANT: 760010117870003043509030022

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3568 de fecha 31-07-2008 en NOTARIA 2 de CALI APARTAMENTO B-201 con area de 58.21 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SOCIEDAD CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A. CONSTRUTEC S.A.,ADQUIRO ASI: 07-06-2007 ESCRITURA 2890 DEL 22-05-2007 NOTARIA 7 DE CALI ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI , A: SOCIEDAD CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A CONSTRUCTEC S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 590706.----- 12-10-1999 ESCRITURA 4164 DEL 05-10-1999 NOTARIA NOVENA DE SANTIAGO DE CALI OTROS A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 590706.--MEDIANTE ESCR#6286 DEL 03-12-97 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 10-12-97 EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI, EFECTUO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI:EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRO LOS PREDIOS QUE HOY ENGLOBA, ASI:1.--M.I.370-0584682--MEDIANTE E.#4226-15-08-97,NOT.9 DE CALI,REGISTRADA EL 08-09-97 ADQUIRO EL PREDIO POR APORTE QUELE HICIERA LA SOCIEDAD ARDICO S.A. LA SOCIEDAD ARDICO S.A. ADQUIRO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE QUE LE HICIERA SILVIO TAMAYO,CELINDA PEREZ,ABELARDO ALVAREZ,RODRIGO TAMAYO, LUIS FERNANDO QUICENO,CONSTRUCTORAUNIVERSAL LTDA.,ROBERTO LONDOÑO Y MANUEL TAMAYO,SEGUN ESC.686 DEL 10-11-95,NOT.L 2 DE RIONEGRO,REGISTRADA EL 21-03--96. LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD FINANCO S.A. SEGUN ESC. 2587 DEL 03-09-92,NOTARIA 30 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 29-09-92. SOC. FINANCIERA DE CONSTRUCCIONES S.A. FINANCO S.A. MEDIANTE ESC.3996 DEL 22-12-87,NOT.11 DE CALI,REGISTRADA EL 22-12-87 VERIFICO RELOTEO. POR ESC. 1069 DEL 20-03-79,NOTARIA 3 DE CALI REGISTRADA EL 07-05-79,CAMBIO LA RAZON SOCIAL. FINANCIERA DE CONSTRUCCIONES PINSKI LTDA. FINANCO ADQUIRO POR COMPRA:FRANCISCO MADRIAN H. SEGUN ESC.3582-29-09-54,NOT.3 DE CALI,REGISTRADA EL 1 DE OCTUBRE DE 1.954.-----2.--M.I.584692.--EN APORTE CONTENIDO EN LA E.#4226-15-08-97NOTARIA 9 DE CALI,REGISTRADA EL 08-09-97 ADQUIRO DE PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL LTDA. SOCIAL LTDA. (ANTES INVERSIONES SANTA ANA LTDA),LA PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL LTDA. ANTES INVERSIONES SANTA ANA LTDA.,ADQUIRO LOS DOS LOTES QUE ENGLOBA,ASI:UNO POR COMPRA (EN MAYOR EXTENSION) DE GUIDO GARCES RAMIREZ,SEGUN ESC.9194 DE 21-12-94,REGISTRADA EL 06-03-95. GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRO TODOS LOS LOTES QUE ENGLOBA,ASI: UNO POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL REALIZADA CON ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARIA CABAL DE GARCES SEGUN ESC. 2732-31-08-83,NOT.5 DE CALI,REGISTRADA EL 02-09-83.ALFREDO GARCES MEJIA, SARA MARIA CABAL DE GARCES Y GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRIERON POR COMPRA A PEVA HERRERA Y CIA. LTDA.SEGUN ESC. 7340 DEL 13-12-82,NOT. 2 DE CALI REGISTRADA EL 01-03-82. PEVA HERRERA & CIA. LIMITADA ADQUIRO POR APORTE QUE HICIERA ALFONSO PEZ ZAMORANO SEGUN ESC. 2254 DEL 23-05-56,NOT. 2 DE CALI REGISTRADA EL 25-05-56. OTRO POR PERMUTA CON ALFREDO GARCES MEJIA SEGUN ESC. 5122-23-12-87,NOT.5 DE CALI,REGISTRADA EL 22-02-88. GARCES MEJIA ALFREDO ADQUIRO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL REALIZADA CON GUIDO GARCES RAMIREZ Y SARA MARIA CABAL DE MEJIA SEGUN ESC.2732 MENCIONADA ANTERIORMENTE. GARCES MEJIA,ALFREDO, CABAL DE GARCES, SARA MARIA Y GARCES RAMIREZ, GUIDO ADQUIRIERON POR COMPRA ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA. LTDA. SEGUN ESC. 7340 MENCIONADA ANTERIORMENTE. PEVA HERRERA Y CIA. LIMITADA ADQUIRO POR APORTE QUE LE HICIERA A ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESC. 2254 MENCIONADA ANTERIORMENTE. OTRO PERMUTA SOBRE DERECHOS PROINDIVISOS CON ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARIA CABAL DE GARCES SEGUN LA ESC.2732 DEL 31-08-83,NOT. 5 DE CALI, REGISTRADA EL 02-09-83.GARCES MEJIA ALFREDO, CABAL DE GARCES, SARA MARIA, Y GARCES RAMIREZ GUIDO ADQUIRIERON POR VENTA DE LA SOC. PEVA



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

Certificado generado con el Pin No: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 2 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

HERRERAY CIA. LTDA. SEGUN ESC. 7340 DEL 13-12-82,NOT. 2 DE CALI,REGISTRADA EL 01-03-83. LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA. LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE QUE LE HICIERA ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESC. 2254, MENCIONADA ANTERIORMENTE. OTRO POR PERMUTA REALIZADA CON SARA MARIA CABAL DEGARCES Y ALFREDO GARCES MEJIA SEGUN ESC.5122-23-12-87,NOT. 5 DE CALI, REGISTRADA EL 21-01-88,RATIFICADA POR ESC. 2733DEL 03-10-90,NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 18-10-90.ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARILA CABAL DE GARCES ADQUIRIERON EN LA ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL REALIZADA JUNTOCON GUIDO GARCES RAMIREZ SEGUN ESC. 2732 MENCIONADA ANTERIORMENTE. LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA. LTDA. ADQUIRIO POR APORTE QUE HICIERA ALFONSO PEZ ZAMORANO SEGUN ES. 2254 MENCIONADA ANTERIORMENTE.3.--M.I.370-0531651--FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRIO ESTE PREDIO POR ESC.4226-08-09-97,NOT9 DE CALI,REGISTRADA EL 08-09-97 DE LA SOCIEDAD CASTRO ESPINOSA Y CIA. S.C.A.LA SOCIEDAD CASTRO ESPINOSA Y CIA. E (SIC)S.C.S.MEDIANTE E.8553-28-11-95,NOT. 9 DE CALI, REGISTRADA EL 30-11-95 DE INVERSIONES SANTA ANA LTDA.INVERSIONES SANTA ANA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR ENGLOBE VERIFICADO POR MEDIO DE LA E#438 DE 31-01-94NOT.4 DE CALI,REGISTRADA EL 22-04-94,NOT. 3 DE CALI,REGISTRADA EL 22-04-94 POR INVERSIONES SANTA ANA LTDA Y CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LTDA....LA VENTA Y ENGLOBE CONTENIDAEN LA ESC.438 CITADA, FUE RATIFICADA POR CONSTRUCCIONES LACASTELLANA LTDA. A INVERSIONES SANTA ANA LTDA. SEGUN ESC. 2355 DE 18-04-94,NOT. 3 DE CALI REGISTRADA EL 22 DEL MISMO MES. LA SOC. INVERSIONES SANTA ANA LTDA. ADQUIRIO CINCO LOTES DE TERRENO,POR COMPRA A LA SOC. CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LTA.,SEGUN ESC.#438 DEL 31-01-94,NOT. 3 DE CALI,REGISTRADA EL 23-02-94.CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LTDA.VERIFICO DIVISION MATERIAL, MEIDANTE ESC. 3773-29-06-93,NOT. 9 DE CALI,REGISTRAD EL 06-07-93 DE LO ADQUIRIDO ASI: CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALIRIO RODRIGUEZ SUAREZ, SEGUN ESC. 1074 DE 19-03-92,NOT. 9 DE CALI,REGISTRADA EL 31-03-92.ALIRIO RODRIGUEZ SUAREZ LO ADQUIRIO POR COMPRA A CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR ESC.4990 DE 30-12-91,NOT. 11 DE CALI,REG. 11-02-92. CORPORACIONGRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR S.A LO ADQUIRIO POR MEDIO DE DACION EN PAGO DE LA SOC. FINANCIERA DE CONSTRUCCIONES S.A. FINANCO S.A.,SEGUN ESC. 9930 DE 11-12-87,NOT. 2 DE CALI,REGISTRADA EL 12-01-88. LA SOC. FINANCIERA DE CONSTRUCCIONES S.A. FINANCO S.A. LO ADQUIRIO PORESCR.3996 DE 22-12-87 NOTARIA 11 DE CALI,REGISTRADA EL 22DE LOS MISMOS. VERIFICIO RELOTEO POR ESC. 1069 DE 20-03-79 NOT.3 DE CALI, REGISTRADA EL 07-05 DEL MISMO A\O LA SOC.CAMBIO DE RAZON SOCIAL. LA SOC. FINANCIERA DE CONSTRUCCIONES PINSKI LTDA. FINANCO ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS MADRIANRUSCA,SEGUN ESC. 1492 DE 29-04-74,NOT. 3 DE CALI,REGISTRADA EL 17-05-DEL MISMO A\O. LUIS MADRIAN RUSCA ADQUIRIOPOR COMPRA FRANCISCO MADRIAN SEGUN ESC.3582 DE 29-09-54NOT. 3 DE CALI, REGISTRADA EL 01-10 DEL MISMO A\O.4.--M.I.370-0548691--FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRIO EN APORTE CONTENIDA EN LA E.#4226-15-08-97,NOT. 9 DE CALI,REGISTRADA EL 08-09-97 DE LA SOCIEDADINVERMAS LTDA.INVERMAS LTDA VERFICO ENGLOBE DE DOS PPREDIOS QUE ADQUIRIO ASI:LOS DOS PREDIOS POR COMPRA POR ESC. 7409 DE 10-11-95 NOTARIA 3 CALI [ESC. VENTA Y ENGLOBE] REGISTRADA 23-04-96.INVERSIONES SANTA ANA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA LA CASTELLANA LTDA. SEGUN ESC# 438 DE 31-04-94 DE NOTARIA 3 CALIREGISTRADA 22-04-94.[370-0455895]. CONSTRUCTORA LA CASTELLANA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION DE ALIRIO RODRIGUEZ POR ESC.1074 DE 19-03-96 NOT 9 CALI REGISTRADA EL31-03-92. ALIRIO RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A GRANAHORRAR POR ESC.#4990 DEL 30-12-91 NOT.11 CALI REGIS. 11-02-92. GRANAHORRAR ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE LA SOC .



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

Certificado generado con el Pin No: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 3 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

FINANCO S.A. SEGUN ESC.9930 DEL 11-12-87 NOT.2 CALI REGISTRADA EL 12-01-88. INVERSIONES
SANTA ADQUIRIO POR COMPRA [EN MAYOR EXTENSION] DE GUIDO GAARCES RAMIREZ SEGUN ESC.#9194 DE 21-12-94, REGISTRADA EL 06-03-95.GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRIO TODOS LOS LOTES QUE ENGLOBA ASI: UNO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL REALIZADA CON ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARIA CABAL DE GARCES SEGUN ESCRITURA #2732 DEL 31-08-83 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 02-09-83. ALFREDO GARCES MEJIA, SARA MARIA CABAL DE GARCES Y GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRIERON POR COMPRA A PEVA HERRERA Y CIA LTDA. SEGUN ESCRITURA #7340 DEL 13-12-82, NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 01-03-82. PEVA HERRERA & CIA LIMITADA. ADQUIRIO POR APORTE QUE HICIERA ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESCRITURA 2254 DEL 23-05-56 NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 25-05-56. OTRO POR PERMUTA CON ALFREDO GARCES MEJIA SEGUN ESCRITURA 5122 DEL 23-12-87, NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 22-02-88. ALFREDO GARCES MEJIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL REALIZADA CON GUIDO GARCES RAMIREZ Y SARA MARIA CABAL DE GARCES SEGUN ESCRITURA 2732 MENCIONADA ANTERIORMENTE. ALFREDO GARCES MEJIA, SARA MARIA CABAL DE GARCES Y GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA LTDA. SEGUN ESCRITURA 7340 MENCIONADA ANTERIORMENTE. PEVA HERRERA Y CIA LIMITADA. ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HICIERA A ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESCRITURA 2254 MENCIONADA ANTERIORMENTE. OTRO PERMUTA SOBRE DERECHOS PROINDIVISOS CON ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARIA CABAL DE GARCES SEGUN LA ESCRITURA #2732 DEL 31-08-83, NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 02-09-83. ALFREDO GARCES MEJIA, SARA MARIA CABAL DE GARCES Y GUIDO GARCES RAMIREZ ADQUIRIERON POR VENTA DE LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA LIMITADA. SEGUN ESCRITURA 7340 DEL 13-12-82, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 01-03-83. LA SOC. PEVA HERRERA Y CIA LTDA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE QUE LE HICIERA ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESCRITURA 2254, MENCIONADA ANTERIORMENTE. OTRO POR PERMUTA REALIZADA CON SARA MARIA CABAL DE GARCES Y ALFREDO GARCES MEJIA SEGUN ESCR. 5122 DEL 23-12-87, NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 21-01-88. RATIFICADA POR ESCRITURA 2733 DEL 03-10-90, NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 18-10-90. ALFREDO GARCES MEJIA Y SARA MARIA CABAL DE GARCES ADQUIRIERIN EN LA ADJUDICACION DE LA DIVISION MATERIAL REALIZADA JUNTO CON GUIDO GARCES RAMIREZ SEGUN ESCRITURA 27 32 MENCIONADA ANTERIORMENTE. LA SOC PEVA HERRERA Y CIA LIMITADA ADQUIRIO POR APORTE QUE HICIERA ALFONSO PEVA ZAMORANO SEGUN ESCRITURA 2254 MENSIONADA ANTERIORMENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 53 # 14 C - 31 AP B201 AP B201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 53 # 14 C - 31 BLQ B AP 201 BLQ B AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 53 14 C 31 CONJUNTO K.URBANIZACION GRATAMIRA P.H. APARTAMENTO B-201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 590706

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-12-1997 Radicación: 1997-118564



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

Certificado generado con el Pin No: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 4 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 6719 del 23-12-1997 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-71828

Doc: ESCRITURA 3568 del 31-07-2008 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO K.URBANIZACION GRATAMIRA PROPIEDAD HORIZONTAL,CONFORME LEY 675/2001 CONFORMADO POR 305 UNIDADES JURIDICAS.

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A.CONSTRUCTEC S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-71828

Doc: ESCRITURA 3568 del 31-07-2008 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA A PERPETUIDAD DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA,ESTE Y OTROS.

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

DE: SOC.CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A. CONSTRUTEC S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-71829

Doc: ESCRITURA 4164 del 29-08-2008 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3568 DE 31 07 2008 NOT.2A.CALI,INDICANDO EXPRESAMENTE QUE LA SERVIDUMBRE A PERPETUIDAD DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA Y LINEAS SUBTERRANEAS EN AREAS COMUNES DEL CONJUNTO K CONTENIDA EN DICHO INSTRUMENTO SE CONSTITUYE EXPRESAMENTE POR LA SOC.CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A. CONSTRUTEC S.A.TITULAR DEL DERECHO,SOBRE ESTE Y OTROS Y EN FAVOR DE SOCIEDAD COMERCIALIZAR S.A. ESP.-

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A.CONSTRUCTEC S.A.

X

A: COMERCIALIZAR S.A. ESP.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-2009 Radicación: 2009-46019

Doc: ESCRITURA 2306 del 08-06-2009 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD EN VIRTUD DE CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION: CONSTRUTEC S.A. ASOC. PARTICIPE APORTA EL TERRENO Y LA SOC. I.C. PREFABRICADOS S.A. ASOC. PARTICIPE CONSTRUCTOR, APORTA CONSTRUCCION, CAPACIDAD ADTVA.,FINANCIERA Y TECNOLOGICA, PARA LA CONSTRUCCION DEL CONJ."K" URB. GRATAMIRA, QUEDANDO COMPARTIDA LA PROPIEDAD ASI: I.C. PREFABRICADOS CON EL 84.81% Y CONSTRUTEC CON EL 15.19%.



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

Certificado generado con el Pin No: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 5 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

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

A: CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A. - CONSTRUTEC S.A.

X (15.19%) NIT.817.000934-

8

A: CONSTRUCTORA I.C. PREFABRICADOS S.A. S.

NIT# 8902055841 X (84.81%)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-07-2009 Radicación: 2009-53278

Doc: ESCRITURA 1722 del 30-04-2009 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$101,268,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO---BTA. FISCAL 00261768/2009.SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR ESTE DOCUMENTO ADQUIERE EN EL TERMINO DE DOS (2) A/OS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA.

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

DE: CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A.- CONSTRUTEC S.A.

NIT# 8170009348

DE: CONSTRUCTORA I.C. PREFABRICADOS S.A. S.

NIT# 8902055841

A: TORRES CASTILLO MARTHA CECILIA

CC# 31989549 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-07-2009 Radicación: 2009-53278

Doc: ESCRITURA 1722 del 30-04-2009 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: TORRES CASTILLO MARTHA CECILIA

CC# 31989549 X

A: BCSC S.A.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-07-2009 Radicación: 2009-53280

Doc: ESCRITURA 2765 del 14-07-2009 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC. 1722 RESPECTO A LA TRADICION DEL PREDIO AQUI DESCRITO LAS CLAUSULAS CUARTA Y QUINTA LAS CUALES QUEDAN COMO SE INDICAN EN ESTE DOCUMENTO---BTA. FISCAL 00280809/2009

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

A: BCSC S.A.

A: TORRES CASTILLO MARTHA CECILIA

CC# 31989549 X

A: CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA S.A.- CONSTRUTEC S.A.

NIT# 8170009348

A: CONSTRUCTORA I.C. PREFABRICADOS S.A. S.

NIT# 8902055841

ANOTACION: Nro 009 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: 240730259498235437

Nro Matrícula: 370-802837

Pagina 7 TURNO: 2024-316426

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:07:59 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-316426

FECHA: 30-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL



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