



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110475277

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON BRYAN PALENCIA CELIS
NIT / C.C CLIENTE	1110475277
DIRECCIÓN	KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Vegas del Lili
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/08/2024
FECHA INFORME	27/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA LUISA BARCO DIAZ						
NUM. ESCRITURA	375 Escritura	De #NOTARIA	19	FECHA	25/03/2014		
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD	Cali						
CEDULA CATASTRAL	Z000412770000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Senderos de la Pradera						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300000	VRxM2	5513.69		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6269						

M. INMOB.	N°
370-871765	Apartamento 602 ED 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble tasado se ubica en la zona sur del municipio de Cali, barrio Vegas del Lili.

Al inmueble se llega así: Vía de acceso por la calle 48 y las Carreras 97 y 99 que conectan a la Autopista Simón Bolívar de buen estado. Se encuentra cerca de la 14 Valle del Lili, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Valle del Lili.

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 207,690,478

VALOR ASEGURABLE \$ COP 207,690,478

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



ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186
RAA: AVAL-16932186



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

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

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 2505 del 21/09/2012 notaría 11 de Cali.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del

informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.41	AVALUO	PESOS	\$ 112.035.000
AREA PRIVADA	M2	54.41	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA | Vegas del Lili | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2505, fecha: 21/09/2012, Notaría: 11 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		
Demanda / interés	Media		
		Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	10
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 602 ED 4	54.41	M2	\$3,817,138.00	100.00%	\$207,690,478.58
TOTALES					100%	\$207,690,478

Valor en letras
Doscientos siete millones seiscientos noventa mil cuatrocientos setenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$207,690,478**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

Sector expansión urbana, desarrollo de vivienda VIS, conjuntos de apartamentos estrato 4 y 5.

SALVEDADES

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

Garaje: El conjunto residencial cuenta con bahía comunal de garajes, sencillos, descubiertos, con una capacidad para 80 vehículos, información de visita.

Entorno: El inmueble tasado se ubica en la zona sur del municipio de Cali, barrio Vegas del Lili, con vía de acceso por la calle 48 y las Carreras 97 y 99 que conectan a la Autopista Simón Bolívar de buen estado. Se encuentra cerca de la 14 Valle del Lili, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Valle del Lili.

Propiedad horizontal: Escritura: 2505, Fecha escritura: 21/09/2012, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Cali, Administración: 300000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación, acabados característicos del estrato 4. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Senderos de la Pradera	7	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	0	\$		\$	\$3,922,073.15	3167893533
2	Paseo de la Alameda	2	\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$3,751,886.79	3155760858
3	Remansos del Lili	7	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$3,703,636.36	3153661360
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	54.41	54.41	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,882,852.42
2	10	60	53	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$3,901,962.26
3	10	55	55	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$3,666,600.00
	12 años									
								PROMEDIO	\$3,817,138.23	
								DESV. STANDAR	\$130,719.60	
								COEF. VARIACION	3.42%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,947,857.83	TOTAL	\$214,802,944.54
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,686,418.62	TOTAL	\$200,578,037.28
VALOR TOTAL		\$207,690,478.58		

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-call-sur-senderos-de-la-pradera-vp1904323-dorapatriciamorales>2. <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-call-sur-valle-del-lili-vp1958648-integraldeserviciosinmobiliarios>3. <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-call-sur-valle-del-lili-vp1955073-megabrokerinmobiliaria>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 98 # 53-181 ED 4 AP 602 CONJUNTO RESIDENCIAL
SENDEROS DE LA PRADERA | Vegas del Lili | Cali | Valle del
Cauca

COORDENADAS (DD)

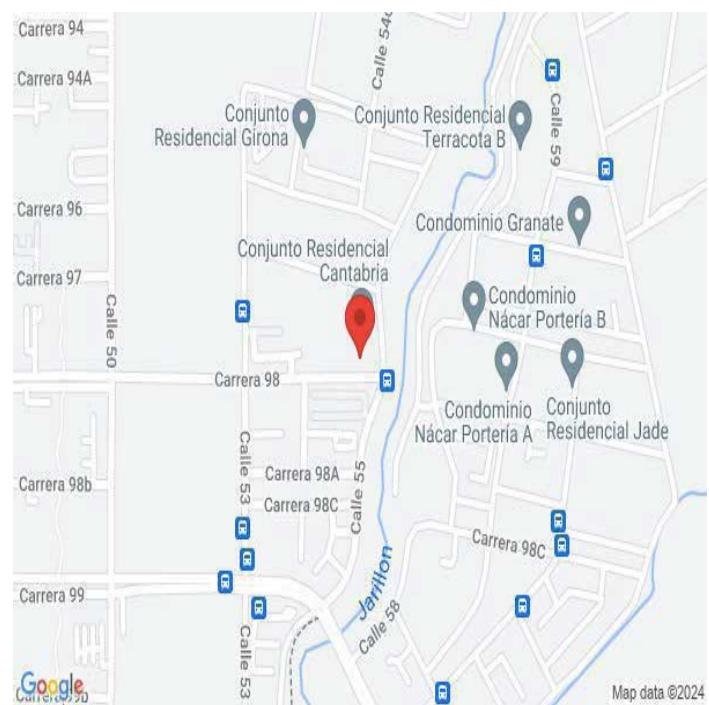
Latitud: 3.371131

Longitud: -76.50963

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 16.0716''

Longitud: 76° 30' 34.668''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Close 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

IDESE
INFRAESTRUCTURA
DE DATOS ESPACIALES
SANTIAGO DE CALI

Estadísticas Cargar Capa Filtros Mapa Base Consulta SQL Imprimir Descargar Ayuda Iniciar Sesión

Y: 864595.1776m X: 1063087.5996m

Mapa general Buscar por ...

Escala 1:780

Resultado

Exportar Selección Descargar

▲ Capa: Áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral

ID	Tipo	Remover
1	Zona susceptible a licuación (Áreas estudiadas)	X

▼ Capa: Terrenos

▼ Capa: Manzanas catastrales

Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
00	00	51	00	0004	X

▼ Capa: Corregimientos

Código	Corregimiento	Acuerdo	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
51	Navarro	049 de 1964	43899.8377299	20513624.9327	X

▼ Capa: División suelo de expansión

Código	Nombre	Resolución	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
8102	Las Vegas del Lili	Ver más	3386.43704614	631469.140885	X

▼ Capa: Perímetro de expansión

Nombre	Remover
--------	---------

14 28

15 29

16 30

17 31

18 32

19 33

20 34

21 35

22 36

23 37

24 38

25 39

26 40

27 41

28 42

29 43

30 44

31 45

32 46

33 47

34 48

35 49

36 50

37 51

38 52

39 53

40 54

41 55

42 56

43 57

44 58

45 59

46 60

47 61

48 62

49 63

50 64

51 65

52 66

53 67

54 68

55 69

56 70

57 71

58 72

59 73

60 74

61 75

62 76

63 77

64 78

65 79

66 80

67 81

68 82

69 83

70 84

71 85

72 86

73 87

74 88

75 89

76 90

77 91

78 92

79 93

80 94

81 95

82 96

83 97

84 98

85 99

86 100

87 101

88 102

89 103

90 104

91 105

92 106

93 107

94 108

95 109

96 110

97 111

98 112

99 113

100 114

101 115

102 116

103 117

104 118

105 119

106 120

107 121

108 122

109 123

110 124

111 125

112 126

113 127

114 128

115 129

116 130

117 131

118 132

119 133

110 134

111 135

112 136

113 137

114 138

115 139

116 140

117 141

118 142

119 143

110 144

111 145

112 146

113 147

114 148

115 149

116 150

117 151

118 152

119 153

110 154

111 155

112 156

113 157

114 158

115 159

116 160

117 161

118 162

119 163

110 164

111 165

112 166

113 167

114 168

115 169

116 170

117 171

118 172

119 173

110 174

111 175

112 176

113 177

114 178

115 179

116 180

117 181

118 182

119 183

110 184

111 185

112 186

113 187

114 188

115 189

116 190

117 191

118 192

119 193

110 194

111 195

112 196

113 197

114 198

115 199

116 200

117 201

118 202

119 203

110 204

111 205

112 206

113 207

114 208

115 209

116 210

117 211

118 212

119 213

110 214

111 215

112 216

113 217

114 218

115 219

116 220

117 221

118 222

119 223

110 224

111 225

112 226

113 227

114 228

115 229

116 230

117 231

118 232

119 233

110 234

111 235

112 236

113 237

114 238

115 239

116 240

117 241

118 242

119 243

110 244

111 245

112 246

113 247

114 248

115 249

116 250

117 251

118 252

119 253

110 254

111 255

112 256

113 257

114 258

115 259

116 260

117 261

118 262

119 263

110 264

111 265

112 266

113 267

114 268

115 269

116 270

117 271

118 272

119 273

110 274

111 275

112 276

113 277

114 278

115 279

116 280

117 281

118 282

119 283

110 284

111 285

112 286

113 287

114 288

115 289

116 290

117 291

118 292

119 293

110 294

111 295

112 296

113 297

114 298

115 299

116 300

117 301

118 302

119 303

110 304

111 305

112 306

113 307

114 308

115 309

116 310

117 311

118 312

119 313

110 314

111 315

112 316

113 317

114 318

115 319

116 320

117 321

118 322

119 323

110 324

111 325

112 326

113 327

114 328

115 329

116 330

117 331

118 332

119 333

110 334

111 335

112 336

113 337

114 338

115 339

116 340

117 341

118 342

119 343

110 344

111 345

112 346

113 347

114 348

115 349

116 350

117 351

118 352

119 353

110 354

111 355

112 356

113 357

114 358

115 359

116 360

117 361

118 362

119 363

110 364

111 365

112 366

113 367

114 368

115 369

116 370

117 371

118 372

119 373

110 374

111 375

112 376

113 377

114 378

115 379

116 380

117 381

118 382

119 383

110 384

111 385

112 386

113 387

114 388

115 389

116 390

117 391

118 392

119 393

110 394

111 395

112 396

113 397

114 398

115 399

116 400

117 401

118 402

119 403

110 404

111 405

112 406

113 407

114 408

115 409

116 410

117 411

118 412

119 413

110 414

111 415

112 416

113 417

114 418

115 419

116 420

117 421

118 422

119 423

110 424

111 425

112 426

113 427

114 428

115 429

116 430

117 431

118 432

119 433

110 434

111 435

112 436

113 437

114 438

115 439

116 440

117 441

118 442

119 443

110 444

111 445

112 446

113 447

114 448

115 449

116 450

117 451

118 452

119 453

110 454

111 455

112 456

113 457

114 458

115 459

116 460

117 461

118 462

119 463

110 464

111 465

112 466

113 467

114 468

115 469

116 470

117 471

118 472

119 473

110 474

111 475

112 476

113 477

114 478

115 479

116 480

117 481

118 482

119 483

110 484

111 485

112 486

113 487

114 488

115 489

116 490

117 491

118 492

119 493

110 494

111 495

112 496

113 497

114 498

115 499

116 500

117 501

118 502

119 503

110 504

111 505

112 506

113 507

114 508

115 509

116 510

117 511

118 512

119 513

110 514

111 515

112 516

113 517

114 518

115 519

116 520

117 521

118 522

119 523

110 524

111 525

112 526

113 527

114 528

115 529

116 530

117 531

118 532

119 533

110 534

111 535

112 536

113 537

114 538

115 539

116 540

117 541

118 542

119 543

110 544

111 545

112 546

113 547

114 548

115 549

116 550

117 551

118 552

119 553

110 554

111 555

112 556

113 557

114 558

115 559

116 560

117 561

118 562

119 563

110 564

111 565

112 566

113 567

114 568

115 569

116 570

117 571

118 572

119 573

110 574

111 575

112 576

113 577

114 578

115 579

116 580

117 581

118 582

119 583

110 584

111 585

112 586

113 587

114 588

115 589

116 590

117 591

118 592

119 593

110 594

111 595

112 596

113 597

114 598

115 599

116 600

117 601

118 602

119 603

110 604

111 605

112 606

113 607

114 608

115 609

116 610

117 611

118 612

119 613

110 614

111 615

112 616

113 617

114 618

115 619

116 620

117 621

118 622

119 623

110 624

111 625

112 626

113 627

114 628

115 629

116 630

117 631

118 632

119 633

110 634

111 635

112 636

113 637

114 638

115 639

116 640

117 641

118 642

119 643

110 644

111 645

112 646

113 647

114 648

115 649

116 650

117 651

118 652

119 653

110 654

111 655

112 656

113 657

114 658

115 659

116 660

117 661

118 662

119 663

110 664

111 665

112 666

113 667

114 668

115 669

116 670

117 671

118 672

119 673

110 674

111 675

112 676

113 677

114 678

115 679

116 680

117 681

118 682

119 683

110 684

111 685

112 686

113 687

114 688

115 689

116 690

117 691

118 692

119 693

110 694

111 695

112 696

113 697

114 698

115 699

116 700

117 701

118 702

119 703

110 704

111 705

112 706

113 707

114 708

115 709

116 710

117 711

118 712

119 713

110 714

111 715

112 716

113 717

114 718

115 719

116 720

117 721

118 722

119 723

110 724

111 725

112 726

113 727

114 728

115 729

116 730

117 731

118 732

119 733

110 734

111 735

112 736

113 737

114 738

115 739

116 740

117 741

118 742

119 743

110 744

111 745

112 746

113 747

114 748

115 749

116 750

117 751

118 752

119 753

110 754

111 755

112 756

113 757

114 758

115 759

116 760

117 761

118 762

119 763

110 764

111 765

112 766

113 767

114 768

115 769

116 770

117 771

118 772

119 773

110 774

111 775

112 776

113 777

114 778

115 779

116 780

117 781

118 782

119 783

110 784

111 785

112 786

113 787

114 788

115 789

116 790

117 791

118 792

119 793

110 794

111 795

112 796

113 797

114 798

115 799

116 800

117 801

118 802

119 803

110 804

111 805

112 806

113 807

114 808

115 809

116 810

117 811

118 812

119 813

110 814

111 815

112 816

113 817

114 818

115 819

116 820

117 821

118 822

119 823

110 824

111 825

112 826

113 827

114 828

115 829

116 830

117 831

118 832

119 833

110 834

111 835

112 836

113 837

114 838

115 839

116 840

117 841

118 842

119 843

110 844

111 845

112 846

113 847

114 848

115 849

116 850

117 851

118 852

119 853

110 854

111 855

112 856

113 857

114 858

115 859

116 860

117 861

118 862

119 863

110 864

111 865

112 866

113 867

114 868

115 869

116 870

117 871

118 872

119 873

110 874

111 875

112 876

113 877

114 878

115 879

116 880

117 881

118 882

119 883

110 884

111 885

112 886

113 887

114 888

115 889

116 890

117 891

118 892

119 893

110 894

111 895

112 896

113 897

114 898

115 899

116 900

117 901

118 902

119 903

110 904

111 905

112 906

113 907

114 908

115 909

116 910

117 911

118 912

119 913

110 914

111 915

112 916

113 917

114 918

115 919

116 920

117 921

118 922

119 923

110 924

111 925

112 926

113 927

114 928

115 929

116 930

117 931

118 932

119 933

110 934

111 935

112 936

113 937

114 938

115 939

116 940

117 941

118 942

119 943

110 944

111 945

112 946

113 947

114 948

115 949

116 950

117 951

118 952

119 953

110 954

111 955

112 956

113 957

114 958

115 959

116 960

117 961

118 962

119 963

110 964

111 965

112 966

113 967

114 968

115 969

116 970

117 971

118 972

119 973

110 974

111 975

112 976

113 977

114 978

115 979

116 980

117 981

118 982

119 983

110 984

111 985

112 986

113 987

114 988

115 989

116 990

117 991

118 992

119 993

110 994

111 995

112 996

113 997

114 998

115 999

116 1000

117 1001

118 1002

119 1003

110 1004

111 1005

112 1006

113 1007

114 1008

<p

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1110475277



PIN de Validación: ac030a0d

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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
22 Feb 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: ac030a0d

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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac030a0d

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ac030a0d



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1110475277 M.I.: 370-871765

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-871765

Página 1

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

CÍRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 24-10-2012 RADICACION: 2012-89733 CON: ESCRITURA DE: 16-10-2012

CÓDIGO CATASTRAL: 760010000510000041909904062052 COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2505 de fecha 21-09-2012 en NOTARIA ONCE de CALI APARTAMENTO 602-4 PISO 6 EDIFICIO 4 con área de 54.41 M² con coeficiente de 0.6269% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO DIVISIÓN MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA # 2481 DE 21-09-2011 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 12-10-2011 EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA # 370-853337 Y OTRAS.- LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 1351 DEL 17-04-2006 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 20-04-2006.. LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ANTES CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA. EFECTUO DIVISIÓN MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 1170 DEL 30-03-1989 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 Y POR ESCRITURA # 2669 DEL 04-08-1994 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 09-08-94, DECLARO CONSTRUCCIÓN Y ACTUALIZO LINDEROS. LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., EFECTUO ENGLOBE POR LA ESCRITURA # 1170 DEL 30-03-1989 NOTARIA 11. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-1989. POR ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 SEGREGO UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCRITURA # 3351 DEL 23-10-1987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 ENGLOBO LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. POR ESCRITURA # 2014 DE 29-07-1987 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-1987.. OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA # 3351 DE 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- LA SOCIEDAD MELENDEZ S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949.. POR ESCRITURA #632 DE 22-02-52 NOTARIA 1. DE CALI REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-57 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA POR ESCRITURA # 5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969, POR ESCRITURA # 4044 DE 26-11-84 NOTARIA 9 DE CALI REGISTRADA EL 27-11-1984 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA 819 DEL 30-04-1985 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-1985, VERIFICO ENGLOBE.. EL 30-12-2004 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4761 DEL 29-12-2004 NOTARIA 11 DE CALI, APORTE A SOCIEDAD DE: MELENDEZ S.A. / A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 370-267989.. EL 05-12-1991 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4244 DEL 06-11-1991 NOTARIA 11 DE CALI VENTA DE: SOC. MELENDEZ S.A. A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 370-267989.. EL 30-10-1987 ESCRITURA 3351 DEL 23-10-1987 NOTARIA 11 DE CALI DIVISIÓN MATERIAL A: SOC. MELENDEZ S.A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 267989.. SOCIEDAD MELENDEZ ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HIZO GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949.. POR ESCRITURA # 632 DEL 22 DE FEBRERO DE 1.952 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-1952, COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ UNAS MEJORAS. POR ESCRITURA # 4055 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1.953 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1957, CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A. POR INGENIO MELENDEZ LTDA.. POR ESCRITURA # 7188 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.968 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA ESTA ESCRITURA POR LA # 5776 DEL 28-12-1968 NOTARIA 9 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969. Y POR ESCRITURA # 4044 DE 26-11-84 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-1984 VERIFICO RELOTEO..

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-871765

Página 2

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

- 1) CARRERA 98 53-181 CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA APARTAMENTO 602-4 PISO 6 EDIFICIO 4
- 2) KR 98 # 53 - 181 ED 4 AP 602 ED 4 AP 602 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

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

853337

ANOTACIÓN: Nro 1 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-93273 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2481 del: 21-09-2011 NOTARIA 11 de CALI

ESPECIFICACIÓN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y DOS MAS. (GRAVAMEN)

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

DE: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. 8903026298 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA - COLPATRIA S.A. --NIT.860.034.594-1

ANOTACIÓN: Nro 2 Fecha: 16-10-2012 Radicación: 2012-89733 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2505 del: 21-09-2012 NOTARIA ONCE de CALI

ESPECIFICACIÓN: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL V.I.S. P.H. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001 - SE APORTAN LICENCIAS - B.F. # 001-09-1000297678 DE 25-09-2012 (LIMITACIÓN AL DOMINIO)

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

A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. 8903026298 X

ANOTACIÓN: Nro 3 Fecha: 22-05-2014 Radicación: 2014-49026 VALOR ACTO: \$626,900.00

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotación Nro 1.

ESPECIFICACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ,DE HIPOTECA ESC. # 2481, CANCELACIÓN TOTAL CON RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA - COLPATRIA S.A.

A: CONSTRUCTORA MELENDEZ

X

ANOTACIÓN: Nro 4 Fecha: 22-05-2014 Radicación: 2014-49026 VALOR ACTO: \$78,691,000.00

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACIÓN: 01-25-COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICIÓN)

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

DE: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. 8903026298

A: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

ANOTACIÓN: Nro 5 Fecha: 22-05-2014 Radicación: 2014-49026 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACIÓN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X



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

Nro Matricula: 370-871765

Página 3

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última pagina

A: COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS Y JUBILADOS DE COLOMBIA COOPSERP COLOMBIA. NIT.
805.004.034-9

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 22-05-2014 Radicacion: 2014-49026 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 375 del: 25-03-2014 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

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

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

DE: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

A: EN FAVOR DE MARIA LUISA BARCO DIAZ Y DE LOS HIJOS QUE LA PARTE COPRADORA TENGA O LLEGARE A
TENER

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-05-2024 Radicacion: 2024-34714 VALOR ACTO: \$ 45,052,200.00

Documento: ESCRITURA 1018 del: 27-04-2024 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No. 5,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA NO.375 DEL 25-03-2014 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE CALI.

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

DE: COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS & JUBILADOS DE COLOMBIA-COOPSERP COLOMBIA- 8050040349

A: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 23-05-2024 Radicacion: 2024-34715 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1082 del: 07-05-2024 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No. 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA NO.375 DEL 25-03-2014 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE CALI. (SEGUN CERTIFICADO NO. 74 DEL 16-05-2024).

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

A: BARCO DIAZ MARIA LUISA 29809279 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 8*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR

CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 5 Nro correccion: 1 Radicacion: C2014-4928 fecha 16-06-2014

AGREGADO NIT AL ACREDOR "805.004.034-9". CONFORME A COPIA SIMPLE DE LA ESC

#375 DEL 25-03-2014 NOTARIA 19 DE CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA

OFICINA. VALE. ART. 59. LEY 1579/2012. GIM



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

Nro Matricula: 370-871765

Página 4

Impreso el 05 de Junio de 2024 a las 02:34:48 p.m

**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 pagina

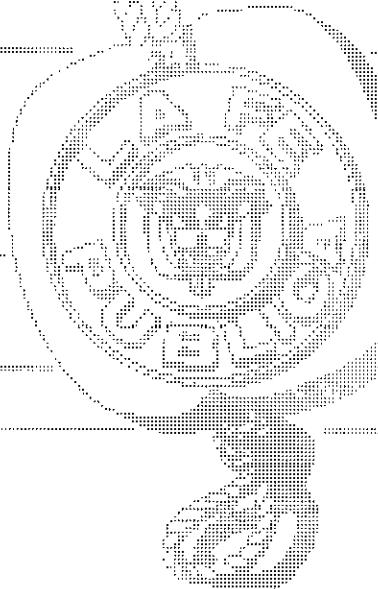
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJEB49 Impreso por:CAJEB49

TURNO: 2024-240976 FECHA: 05-06-2024

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA