



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA		
Barrio	Villa del prado		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	RODRIGUEZ NORALBA		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: SERGIO RAFAEL MARTINEZ BONILLA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RODRIGUEZ NORALBA** ubicado en la CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA Villa del prado, de la ciudad de Cali.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$186,239,321.58 pesos m/cte (Ciento ochenta y seis millones doscientos treinta y nueve mil trescientos veintiuno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA	59.02	M2	\$3,155,529.00	100.00%	\$186,239,321.58
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$186,239,321</b>

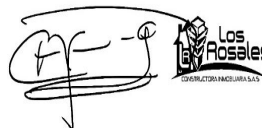
Valor en letras

Ciento ochenta y seis millones doscientos treinta y nueve mil trescientos veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725  
C.C: 1151947725



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,100,000	Valor del avalúo en UVR	517,709.09
Proporcional	0	186,239,321	Valor asegurable	186,239,321
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Se trata del apto 503 torre a del conjunto residencial parque de los abedules ubicado en el barrio villa del prado en cali. El inmueble cuenta con sala comedor, cocina. Zona de ropas. Baño social. 3 alcobas, una con baño privado y garaje propio. El conjunto cuenta con piscina, salón social. Ascensor.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El apartamento cuenta con un garaje de uso exclusivo # 57.</p> <p><b>Entorno:</b> El sector cuenta con buenas vías de acceso como la calle 70 y la carrera 5. Cerca al centro comercial único y el centro educativo Sena.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 3524, Fecha escritura: 22/08/2008, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 180000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si,</p>			

Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado. Cocina, pisos y baños con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

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



<b>Código</b>	LRCAJAA-1016024905	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	SERGIO RAFAEL MARTINEZ BONILLA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1016024905	<b>Teléfono</b>	3162451466
<b>Email</b>	sergioinicio@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RODRIGUEZ NORALBA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	31241682	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA				
<b>Conjunto</b>	CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H.				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Villa del prado	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Se trata del apto 503 torre a del conjunto residencial parque de los abedules ubicado en el barrio villa del prado en cali. El inmueble cuenta con sala comedor, cocina. Zona de ropas. Baño social. 3 alcobas, una con baño privado y garaje propio. El conjunto cuenta con piscina, salón social. Ascensor.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5														
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	n/a	Método evaluación	MERCADO												
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.02</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59.02	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 69.142.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 69.142.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA	M2	59.02															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 69.142.000															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>59.02</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.02	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.02</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.02
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.02															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.02															
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 3524 del 22-08-2008 NOTARIA 3 de CALI. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> CUERDO 0373 DE 2014 POT CALI.																

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5954	EscrituraDePropiedad	04/10/2022	4	Cali
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-804313	04/07/2024		7600101000599003 90005901050080	APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
57	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo		Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1
Observación	El apartamento cuenta con un garaje de uso exclusivo # 57.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas vías de acceso como la calle 70 y la carrera 5. Cerca al centro comercial único y el centro educativo Sena.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3524		Fecha escritura	22/08/2008	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Cali	
Valor administración	180000	Total unidades	100	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	5
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3524, Fecha escritura: 22/08/2008, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 180000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	0
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	SN				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación. 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.				

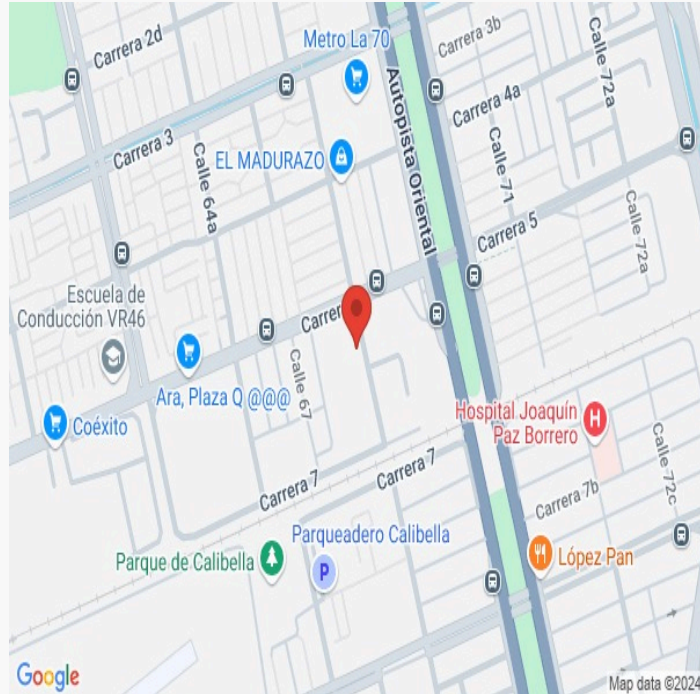
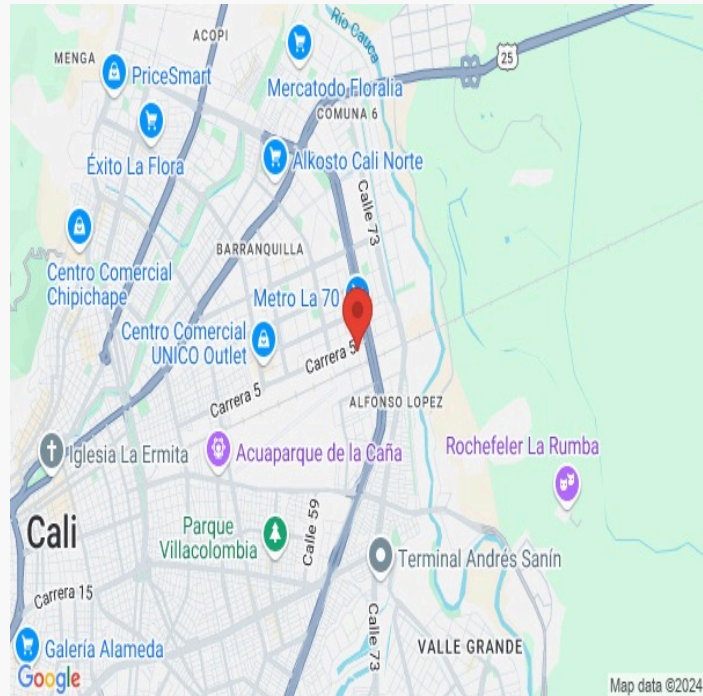
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado. Cocina, pisos y baños con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.							

**Dirección:**

CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A  
PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA | Villa del prado | Cali | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.466318

GEOGRAFICAS : 3° 27' 58.7442''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.486699

GEOGRAFICAS : 76° 29' 12.1164''



#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento mismo sector	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$		\$	\$3,166,666.67	3103773381
2	Apartamento mismo sector	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$		\$	\$3,439,655.17	3107288753
3	MISMO CJ	5	\$184,000,000	0.97	\$178,480,000	1	\$		\$	\$3,024,059.64	3186155207
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14		60	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$3,071,666.67
2	15		58	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$3,370,862.07
3	12		59.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,024,059.64
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,155,529.46
									DESV. STANDAR	\$187,996.56
									COEF. VARIACION	5.96%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,343,526.02	TOTAL	\$197,334,905.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,967,532.90	TOTAL	\$175,143,791.69
VALOR TOTAL	\$186,239,321.58			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191252875">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191252875</a>2-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10663015">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10663015</a>3-<a href="https://inmueble.unisa.com.co/apartamento-venta-santa-barbara-cali/7287305">https://inmueble.unisa.com.co/apartamento-venta-santa-barbara-cali/7287305</a></div>

Plano

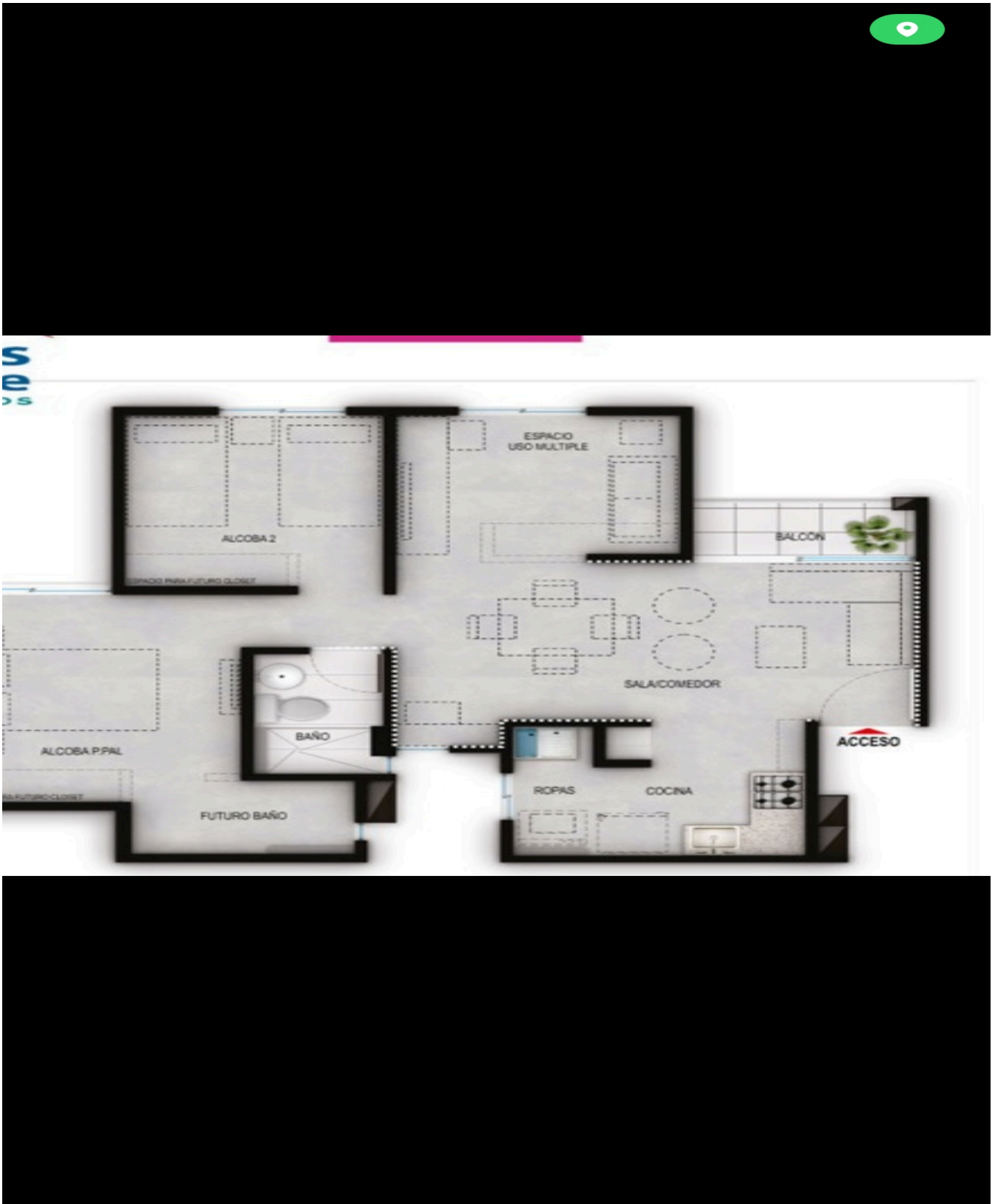


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto





Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



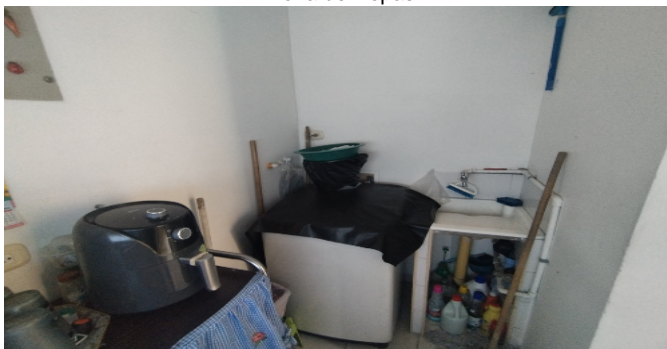
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón





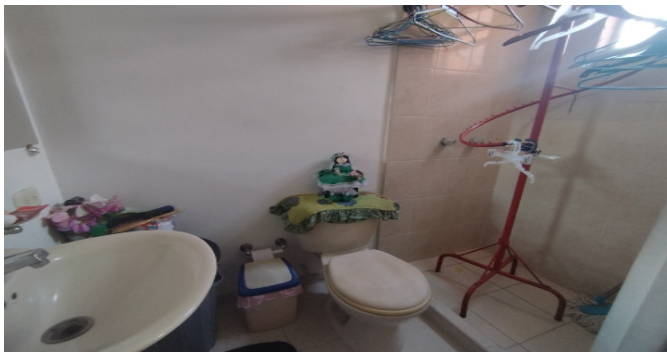
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



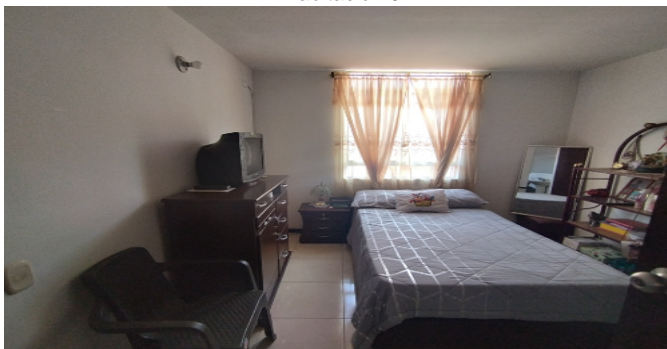
Closet 1



Closet 1



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJAA-1016024905**



PIN de Validación: b4120adc



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b4120adc



#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen Académico

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

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

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: mariorrdonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b4120adc



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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar el presente certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector de código QR, o 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 en la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4120adc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los Dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Pagina 1 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-11-2008 RADICACIÓN: 2008-78392 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2008

CODIGO CATASTRAL: 760010100059900390005901050080 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3524 de fecha 22-08-2008 en NOTARIA 3 de CALI APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA con area de 59.02 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:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI,ADQUIRIO ASI:- 15-07-2008 ESCRITURA 2511 DEL 26-06-2008 NOTARIA 3 DE CALI ACLARACION DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA LTDA. , ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADURA DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES , COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.----- 15-05-2007 ESCRITURA 1542 DEL 30-03-2007 NOTARIA 3 DE CALI CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.----- 15-05-2007 ESCRITURA 1542 DEL 30-03-2007 NOTARIA 3 DE CALI ENGLOBE A: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 770995.--COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES, JUBILADOS Y PENSIONADOS DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO - COVIEMCALI, ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI:MATRICULA 370-218616:-- POR ESCRITURA 5209 DEL 17-10-1985 NOTARIA 10 DE CALI QUE CONTIENE LA PERMUTA EFECTUADA POR OVIDIO BOTERO LOURIDO, A FAVOR DE COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EMCALI "COVIEMCALI LIMITADA", REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-218616 EL 18-10-1985.-- MEDIANTE ESCRITURA 5081 DEL 08-10-1985 NOTARIA 10 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR JAIME ESCOBAR ECHEVERRY, A FAVOR DE OVIDIO BOTERO LOURIDO OVIDIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-218616 EL 18-10-1985.MATRICULA 370-236713:-- POR ESCRITURA 1769 DEL 16-07-1986 NOTARIA 9 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR GILBERTO TORRENTE JARAMILLO A FAVOR DE COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "COVIEMCALI", REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-236713 EL 18-07-1986.-- MEDIANTE ESCRITURA 1764 DEL 15-07-1986 NOTARIA 9 DE CALI, QUE CONTIENE LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR JAIME ESCOBAR ECHEVERRY A FAVOR DE GILBERTO TORRENTE JARAMILLO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-236713 EL 18-07-1986.-----JAIME ESCOBAR ECHEVERRY, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR COMPRA AL MUNICIPIO DE CALI (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION) SEGUN ESCRITURA #1659 DE 12 DE JULIO DE 1.983 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984. ACLARADA POR ESCRITURA #3426 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.984 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984.1.982.- EL MUNICIPIO DE CALI (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION) ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE EDUARDO LONDOÑO OCHOA, SEGUN ESCRITURA #814 DE 23 DE JUNIO DE 1.982 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1.982.1.950.- EDUARDO LONDOÑO OCHOA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE BERNARDO POSADA C. SEGUN SENTENCIA DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1.960 DICTADA POR EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.960.- PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA #4290 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1.960 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1.951.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 69 # 5 - 85 BLQ A AP 503 BLQ A AP 503 (DIRECCION CATASTRAL)



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

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Pagina 2 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

1) CALLE 69 5-85 CONJ.RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. APTO.503 A PISO 5 TORRE A PRIMERA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 770995

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-05-2007 Radicación: 2007-40343

Doc: ESCRITURA 1542 del 30-03-2007 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMODATO A TITULO PRECARIO: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO . B.F. 20108717/2007.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI

**A: RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**

X NIT. 860.531.315-3

NIT. 830.035.896-4

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-09-2008 Radicación: 2008-71858

Doc: ESCRITURA 4094 del 10-09-2008 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALLIANZA FIDUCIARIA S.A.

**A: BCSC S.A.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-78392

Doc: ESCRITURA 3524 del 22-08-2008 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS ABEDULES P.H. LEY 675/2001

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-78392

Doc: ESCRITURA 3524 del 22-08-2008 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA REDES ELECTRICAS Y DEMAS. ESTE Y  
OTROS.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES COVIEMCALI

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075**

**Nro Matrícula: 370-804313**

Pagina 3 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

**A: EMCALI ESP.**

**ANOTACION: Nro 005** 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.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-06-2011 Radicación: 2011-55706

Doc: ESCRITURA 1992 del 07-06-2011 NOTARIA 23 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 3524 DEL 22-08-2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI, SE MODIFICA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUANTO A LA DESCRIPCION DE LAS CUARENTA (40) CASAS DE HABITACION QUE CONFORMAN LA CUARTA ETAPA DEL PROYECTO. - B.F.# 001-06-1000150695/97/98/99 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ABEDULES - COVIEMCALI 8300538122

X

**DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA**

**NIT# 8300358964 - CORASA**

**(PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DEL PROYECTO)**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIALMENTE, TOTAL EN CUANTO A ESTE DEL COMODATO CONTENIDO EN LA ESCR.1542 DEL 30-03-2007 DE LA NOTARIA 3 DE CALI. - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -

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

**DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA**

**NIT# 8300358964**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES - COVIEMCALI**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI VALOR ACTO: \$4,437,500

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIALMENTE, TOTAL EN CUANTO A ESTE DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.4094 DEL 10-09-2008 DE LA NOTARIA 7 DE CALI. - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -





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

**Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075**

**Nro Matrícula: 370-804313**

Pagina 4 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A**

**NIT# 8600073354**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ABEDULES - COVIEMCALI**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$85,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA . - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOS ABEDULES - COVIEMCALI**

**DE: SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA**

**NIT# 8300358964 - CORASA**

**A: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-40037

Doc: ESCRITURA 1167 del 13-04-2012 NOTARIA 23 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA . - B.F.# 001-05-1000254807 DEL 10-05-2012 - NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. -

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

**DE: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 08-07-2019 Radicación: 2019-55043

Doc: OFICIO 1482 del 18-03-2019 JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO # 2019-00174-00

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 05-04-2022 Radicación: 2022-28298

Doc: OFICIO 133/2022 del 31-01-2022 JUZGADO CUARTO DE EJECUCION CIVIL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA MEDIDA COMUNICADA POR EL OFICIO NUMERO 1482 DE FECHA 18-MARZO-2019 DEL JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075**

**Nro Matrícula: 370-804313**

Pagina 5 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 21-09-2022 Radicación: 2022-83392

Doc: CERTIFICADO 298 del 10-05-2022 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$60,130,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

ESCRITURA NO.1167 DEL 13-04-2012 NOTARIA 23 DE CALI

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-115487

Doc: CERTIFICADO 9201701054 del 14-12-2022 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGA OBRAS, RES.0169/2009

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

**DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-115489

Doc: ESCRITURA 5459 del 04-10-2022 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$86,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: DUEVAS ORTIZ MARGARITA JULIETA**

**CC# 27298024**

**A: RODRIGUEZ NORALBA**

**CC# 31241682 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240704707096829075

Nro Matrícula: 370-804313

Pagina 6 TURNO: 2024-280600

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 01:18:51 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280600

FECHA: 04-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública