



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1144068064

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JORGE IVAN CHICANGANA CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	1144068064
DIRECCIÓN	KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504 BLQ C AP 504_PARQUEADERO 64 SOTANO
SECTOR	Urbano
BARRIO	CANEY
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

FECHA VISITA	05/09/2024
FECHA INFORME	09/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONTOYA JORDAN MADElein : TRONCOSO MONTOYA HERNAN			
NUM. ESCRITURA	990 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	4	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100177400990001900010154			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. RESIDENCIAL BONAIRE			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	215000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.12			

M. INMOB.	N°
370-736258	BLQ C AP 504
MATRICULA	NRO. GARAJE
370-736172	64

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata del apartamento 504 TR C Del C.R. Bonaire ubicado en el barrio Caney, está localizado al Sur de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas y apartamentos características del estrato 4 y 5. La actividad edificadora es buena, se destacan construcciones de casas de dos pisos y torres de apartamento de 5 y 10 pisos en lotes de terreno sometidos bajo P.H. En el sector se destaca La clínica Fundación Valle del Lili, Supermercado Makro y La 14 del Valle del Lili. Sobre la Autopista Simón Bolívar, principal vía arteria de acceso al barrio, se encuentra algunas estaciones de servicio, el Centro Comercial Jardín Plaza, entre otros. El apartamento cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropa, balcón, 3 alcobas, una con baño privado, baño de alcobas y garaje. El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,087,714

VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,087,714

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Limitaciones al dominio: anotación 7,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

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	100
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal

horizontal: Escritura 2364 del 08-08-2005 NOTARIA 4 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		AVALUO	PESOS	\$ 95.098.000
AREA PRIVADA	M2	60.16	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.16
			GARAJE 64	M2	11.93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504 BLQ C AP 504 PARQUEADERO 64 SOTANO | CANEY | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2364, fecha: 08/08/2005, Notaría: 4 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	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	2005

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

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	APTO	60.16	M2	\$2,594,543.00	89.66%	\$156,087,706.88
Area Privada	GARAJE	11.93	M2	\$1,508,802.00	10.34%	\$18,000,007.86
TOTALES					100%	\$174,087,714

Valor en letras Ciento setenta y cuatro millones ochenta y siete mil setecientos catorce Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$174.087.714

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: 370-736172__CODOGO CATASTRAL: 760010100177400990001900010068COD CATASTRAL ANT: Z60010117740099006809010001

Entorno: barrio Caney, está localizado al Sur de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas y apartamentos características del estrato 4 y 5. La actividad edificadora es buena, se destacan construcciones de casas de dos pisos y torres de apartamento de 5 y 10 pisos en lotes de terreno sometidos bajo P.H. En el sector se destaca La clínica Fundación Valle del Lili, Supermercado Makro y La 14 del Valle del Lili. Sobre la Autopista Simón Bolívar, principal vía arteria de acceso al barrio, se encuentra algunas estaciones de servicio, el Centro Comercial Jardín Plaza, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 2364, Fecha escritura: 08/08/2005, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CALI, Administración: 215000, Total unidades: 100, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. 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 METODOLÓGICA UTILIZADA

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 **Lev 388 de 1997**: se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BONAIRE	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,441,821.81	3128691817
2	APARTAMENTO EL CANEY CALI	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,522,727.27	3108292311
3	BONAIRE	2	\$198,500,000	0.95	\$188,575,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,835,355.72	3108741810
4	BONAIRE	5	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,543,218.09	3017856300
5	BONAIRE	2	\$215,000,000	0.90	\$193,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,917,220.74	
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	65	60.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,441,821.81
2	19		55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,522,727.27
3	19	65	60.16	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,693,587.93
4	19	67	60.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,543,218.09
5			60.16	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,771,359.70
19 años										
								PROMEDIO	\$2,594,542.96	
								DESV. STANDAR	\$134,340.57	
								COEF. VARIACION	5.18%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,728,883.53	TOTAL	\$164,169,632.94
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,460,202.39	TOTAL	\$148,005,776.01
VALOR TOTAL	\$156,087,706.88			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191313574>2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10590474>3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2638090676-venta-apartamento-unidad-residencial-bonaire-JM#polycard_client=search-nordic&position=29&search_layout=qrid&type=item&tracking_id=5a1a736c-77bd-4a0c-bc9-336ff4e1064b](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2638090676-venta-apartamento-unidad-residencial-bonaire-JM#polycard_client=searc)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504 BLQ C AP
504__PARQUEADERO 64 SOTANO | CANEY | Cali | Valle del
Cauca

COORDENADAS (DD)

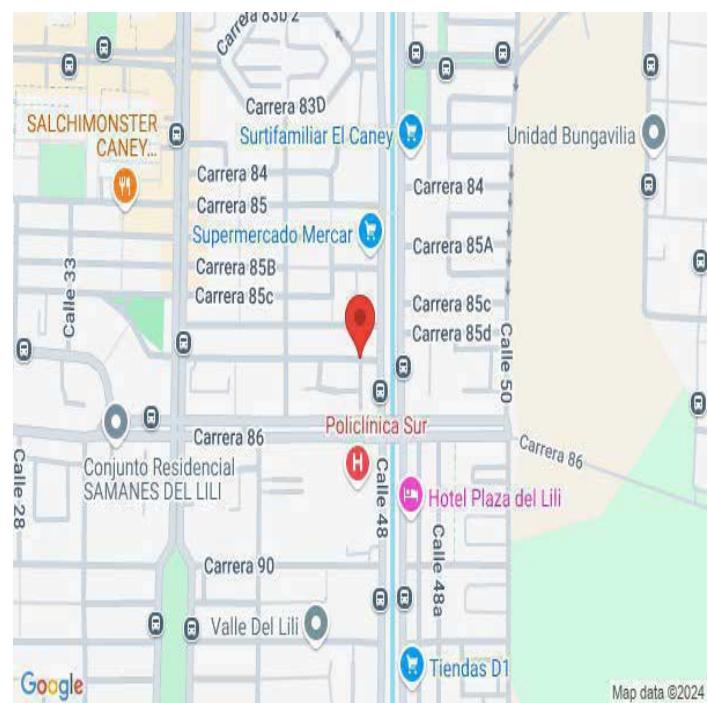
Latitud: 3.380063

Longitud: -76.516978

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 48.2262''

Longitud: 76° 31' 1.1202''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Nit: 890399011-3 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2024													
ID PREDIO 0000563055		FECHA DE EXPEDICIÓN 2024-04-26		FECHA DE VENCIMIENTO 2024-04-30		OBJETO CONTRATO 17740099015409010001		No. DOCUMENTO 000068741176					
PROPIETARIO HERNAN TRONCOSO MONTOYA				IDENTIFICACION 94384929		DIRECCION PREDIO KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504		CÓDIGO POSTAL 760026					
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100177400990001900010154		AVALUO 95.098.000		COMUNA 17		ESTRATO 5		ACTIVIDAD 01		DIRECCIÓN DE ENTREGA KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504			
Predio	K006501540000	Tarifa IPU	13.00 X 1000	Tarifa CVC	1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado		Tarifa Bomberos		3.70 %	Tasa Interés	31.09000	
CONCEPTOS													
Año	Impuesto Predital Unificado	Interés x mora Impuesto Predital Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberos	Interés x mora Sobretasa Bomberos	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia		
2024	1.236.000	0	143.000	0	0	0	46.000	0	0	0	1.425.000		
TOTAL CONCEPTO													
1.236.000		0	143.000	0	0	0	46.000	0	0	0	1.425.000		

CONTRIBUYENTE

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 sufren 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 LRLEAS-1144068064



PIN de Validación: b4120adc



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

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 evaluador AVAL-1151947725.

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

Regimen
Régimen 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



PIN de Validación: b4120adc

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

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 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: marioordonez.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 Tecni-Incas.

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 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

b4120adc

VALUO: LRLEAS-1144068064 M.I.: 370-736258
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: 240827670199681755

Nro Matrícula: 370-736258

Página 1 TURNO: 2024-357395

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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: 25-08-2005 RADICACIÓN: 2005-64007 CON: ESCRITURA DE: 10-08-2005

CODIGO CATASTRAL: 76001010017740099001900010154 COD CATASTRAL ANT: 760010117740099015409010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2364 de fecha 08-08-2005 en NOTARIA 4 de CALI APARTAMENTO 504C TORRE C con area de 60.16M2. con coeficiente de 1.12% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ADICION A LA COMPLEMENTACION: POR ESCR. 3915 DEL 16-12-2005 NOTARIA 4 DE CALI, LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. EN CONCORDATO EFECTUO ENGLOBE DE LAS M.I 370-736103 Y 370-736104 DANDO APERTURA A LA M.I 370-742957 QUEDANDO COMO MAY. EXT. DEL CONJUNTO RES. BONAIRE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 2364 DEL 08-08-2005 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 08-08-2005.LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBA DESCritos EN LAS MATRICULAS 370-0585883 Y 585884 POR COMPRA AL BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 180 DEL 31-01-2005 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 23-02-2005.EL BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. MEDIANTE ESCRITURA 8802 DEL 30-12-1998 NOTARIA 10 CALI, REGISTRADA EL 26-02-1999.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 4300 DEL 19-09-1997 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 24-09-97.MEDIANTE ESCR#4300 DEL 10-09-97 NOTARIA 11 CALI REGISTRADA EL 24-09-97 CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A EFECTUO DESENGLOBE DE UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 5.891.60M2 ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:" CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA." POR ESCR.#1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL PREDIO QUE POR LA MISMA ESCRITURA #1170 YA CITADA HABIA ENGLOBADO. POR LA ESCR.#1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 VERIFICO LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCRITURA #3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 VERIFICO UN ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. SEGUN ESCR.#2014 DEL 29-07-87 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 05-08. OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. POR ESCR.#3351 DE 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87. SOC. "MELENDEZ S.A." ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "GARCES GIRALDO HERMANOS" POR ESCR.#1431 DEL 13-05-49 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-49.--POR ESCR.# 632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNAS MEJORAS.---- POR ESCR.# 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 ESCR.#7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 22-01-69, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A. ACLARADA POR ESCR. 5775 DEL 28-12-68 NOT.9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-05-69 Y POR ESCR.#4044 DEL 26-11-84 NOT.9 CALI, REGISTRADA EL 27-11-84 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCR.#819 DEL 30-04-85 NOT.6 CALI REGISTRADA EL 07-05-85 VERIFICO ENGLOBE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 85 E # 46 - 88 BLQ C AP 504 BLQ C AP 504 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 85E 46-88 CONJ. RESIDENCIAL "BONAIRE" APARTAMENTO 504C TORRE C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827670199681755

Nro Matrícula: 370-736258

Página 3 TURNO: 2024-357395

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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: CONSTRUCTORA ALPES S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-05-2006 Radicación: 2006-37612

Doc: ESCRITURA 990 del 28-03-2006 NOTARIA 4 de CALI VALOR ACTO: \$45,502,500

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BTA. FISCAL 10332261/2006---PRIMERA COLUMNA

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

DE: CONSTRUCTORA ALPES S.A.

A: MONTOYA JORDAN MADElein CC# 66993568 X

A: TRONCOSO MONTOYA HERNAN CC# 94384929 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-05-2006 Radicación: 2006-37612

Doc: ESCRITURA 990 del 28-03-2006 NOTARIA 4 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA---SEGUNDA COLUMNA

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

DE: MONTOYA JORDAN MADElein CC# 66993568 X

DE: TRONCOSO MONTOYA HERNAN CC# 94384929 X

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-05-2006 Radicación: 2006-37612

Doc: ESCRITURA 990 del 28-03-2006 NOTARIA 4 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA TERCERA COLUMNA

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

DE: MONTOYA JORDAN MADElein CC# 66993568 X

DE: TRONCOSO MONTOYA HERNAN CC# 94384929 X

A: MONTOYA JORDAN MADElein CC# 66993568

A: TRONCOSO MONTOYA HERNAN CC# 94384929

A: Y A FAVOR DE LOS HIJOS QUE TENGA(N) O LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-05-2010 Radicación: 2010-39837

Doc: OFICIO 4151 del 18-05-2010 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION .GRAVAMEN, AFECTACION DE INENAJENABILIDAD CAUSADA POR EL PLAN DE OBRAS DENOMINADO 556, "21 MEGAOBRES" AUTORIZADO POR ACUERDO MPL.0241, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009, LIQUIDADO POR RESOLUCION 0169 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 DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-110750



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

Certificado generado con el Pin No: 240827670199681755

Nro Matrícula: 370-736258

Pagina 4 TURNO: 2024-357395

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3209 del 30-09-2022 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$31,851,750

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.990 DEL
28-03-2006. NOT. 4 CALI.CON BASE CERT.1091 DEL 2022. NOT.5 CALI.

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941

A: MONTOYA JORDAN MADELEINE

A: TRONCOSO MONTOYA HERNAN

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827670199681755

Nro Matrícula: 370-736258

Página 5 TURNO: 2024-357395

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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: 2024-357395

FECHA: 27-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827801799681756

Nro Matrícula: 370-736172

Página 1 TURNO: 2024-357394

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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: 25-08-2005 RADICACIÓN: 2005-64007 CON: ESCRITURA DE: 10-08-2005

CODIGO CATASTRAL: 76001010017740099001900010068 COD CATASTRAL ANT: 760010117740099006809010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2364 de fecha 08-08-2005 en NOTARIA 4 de CALI PARQUEADERO 64 SOTANO con area de 11.93M2. con coeficiente de 0.11% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. 3915 DEL 16-12-2005 NOTARIA 4 DE CALI DE REFORMA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.07%. ADICION A LA COMPLEMENTACION: POR ESC. 3915 DEL 16-12-2005 NOTARIA 4 DE CALI, LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. EN CONCORDATO EFECTUO ENGLOBE DE LAS M.I 370-736103 Y 370-736104 DANDO APERTURA A LA M.I 370-742957 QUEDANDO COMO MAY. EXT. DEL CONJUNTO RES. BONAIRE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 2364 DEL 08-08-2005 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 08-08-2005.LA CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBA DESCRITOS EN LAS MATRICULAS 370-0585883 Y 585884 POR COMPRA AL BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 180 DEL 31-01-2005 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 23-02-2005.EL BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. MEDIANTE ESCRITURA 8802 DEL 30-12-1998 NOTARIA 10 CALI, REGISTRADA EL 26-02-1999.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 4300 DEL 19-09-1997 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 24-09-97.MEDIANTE ESCR#4300 DEL 10-09-97 NOTARIA 11 CALI REGISTRADA EL 24-09-97 CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A EFECTUO DESENGLOBE DE UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 5.891.60M2 ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA." POR ESCR.#1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL PREDIO QUE POR LA MISMA ESCRITURA #1170 YA CITADA HABIA ENGLOBADO. POR LA ESCR.#1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 VERIFICO LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCRITURA #3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 VERIFICO UN ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. SEGUN ESCR.#2014 DEL 29-07-87 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 05-08. OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A. POR ESCR.#3351 DE 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87. SOC. "MELENDEZ S.A." ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. "GARCES GIRALDO HERMANOS" POR ESCR.#1431 DEL 13-05-49 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-49.--POR ESCR.# 632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1 DE CALI REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNAS MEJORAS---- POR ESCR.# 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 ESCR.#7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 22-01-69, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A. ACLARADA POR ESCR. 5775 DEL 28-12-68 NOT.9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-05-69 Y POR ESCR.#4044 DEL 26-11-84 NOT.9 CALI, REGISTRADA EL 27-11-84 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCR.#819 DEL 30-04-85 NOT.6 CALI REGISTRADA EL 07-05-85 VERIFICO ENGLOBE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 85 E # 46 - 88 GAS 64 GAS 64 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 85E 46-88 CONJ. RESIDENCIAL "BONAIRE" PARQUEADERO 64 SOTANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827801799681756

Nro Matrícula: 370-736172

Página 2 TURNO: 2024-357394

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 736103

370 - 742957

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-02-2005 Radicación: 2005-14997

Doc: ESCRITURA 180 del 31-01-2005 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO [SEGUNDA COLUMNA]

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

DE: SOC. CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-08-2005 Radicación: 2005-64007

Doc: ESCRITURA 2364 del 08-08-2005 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "BONAIRE" - LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001- BOLETA FISCAL 10271118-2005. [TERCERA COLUMNA]

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

A: CONSTRUCTORA ALPES S.A. - EN CONCORDATO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-12-2005 Radicación: 2005-102999

Doc: ESCRITURA 3915 del 16-12-2005 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC. 2364 DE AGOSTO 8 DE 2005 NOT. 4 DE CALI, COMO CONSECUENCIA DEL ENGLOBE CONTENIDO EN ESTE MISMO DOCUMENTO. SE CREARON 75 NUEVAS UNIDADES JCAS. SE ACTUALIZA LA MEMORIA DESCRIPTIVA Y LA DESCRIPCION DE BIENES COMUNES. TERCERA COLUMNA. BF. 10310534 DE 2005.

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

A: CONSTRUCTORA ALPES S.A. EN CONCORDATO

X NIT. (890.320.987-6)

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-05-2006 Radicación: 2006-37611

Doc: ESCRITURA 989 del 28-03-2006 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BTA. FISCAL 10332263/2006----PRIMERA COLUMNA

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

DE: CONSTRUCTORA ALPES S.A.

A: MONTOYA JORDAN MADELEIN

CC# 66993568 X

A: TRONCOSO MONTOYA HERNAN

CC# 94384929 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827801799681756

Nro Matrícula: 370-736172

Página 4 TURNO: 2024-357394

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 04:59:58 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: 2024-357394 FECHA: 27-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI-SNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI-SNP

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

¡Envío exitoso!



Comprobante No. 929696911

31 Ago 2024 - 01:23 p.m.

Datos del envío

Valor enviado

\$ 300.000,00**1144068064 apto. bonaire**

Costo

\$ 0,00

Producto destino

LOSROSALES

Nombre del comercio

Producto origen

Bancolombia A la mano

030 - 154595 - 10

Inicio

Mis
productosMover
plataFacturas y
recargas

Mi perfil