



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-94556043

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR FRANCISCO DIAZ RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	94556043
DIRECCIÓN	CALLE 62A # 1A-69 APARTAMENTO 505 BLOQUE 2 PISO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL 4. URBANIZACION VILLA ALMENDROS PH PARQUEADERO 44
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Villa del Sol
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/09/2024
FECHA INFORME	27/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	32 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO BAENA ALEXANDRA				
NUM. ESCRITURA	1880 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	12/05/2003
CIUDAD	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO			Valle del Cauca
CEDEULA CATASTRAL	760010100059500030127902050241				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL 4. URBANIZACION VILLA ALMENDROS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300000	VRxM2	4692.63
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
370-385922	APARTAMENTO 505 BLOQUE 2 PISO 5
MATRICULA	NRO. GARAJE
370-385853	44

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Villa del Sol, zona norte del municipio de Cali.  
Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso al conjunto son la carrera 1, la calle 66, calle 70 y la carrera 1A6, vías de dos calzadas con separador, sobre las cuales circulan las rutas del MIO. Cerca está Alkosto, Almacén La Montaña, IDEO CENTRO COMERCIAL, Centro Comercial Colón Plaza, Unidad Recreativa Barranquilla, sobre la calle 66 hay presencia de locales comerciales.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,332,806

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,332,806


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.			Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2233 del 06-04-1992 NOTARIA 2 de CALI. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT 373 de 2014.
Área de actividad		Residencial.	
Uso principal		Vivienda	
Tipo de proyecto		Apartamento	
Total unidades de vivienda		60	
Garajes		Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje		Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.93	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	63.93			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.93	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 62A # 1A-69 APARTAMENTO 505 BLOQUE 2 PISO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL 4. URBANIZACION VILLA ALMENDROS PH\_\_PARQUEADERO 44 | Villa del Sol | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2233, fecha: 06/04/1992, Notaría: 2 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	Si	SI	NO	NO
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:		
NO	NO	NO		

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	68	Año de Construcción	1992
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 505 BLOQUE 5	63.93	M2	\$2,992,653.00	91.40%	\$191,320,306.29
Area Privada	PARQUEADERO 44	13.75	M2	\$1,310,000.00	8.60%	\$18,012,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$209,332,806</b>

Valor en letras

Doscientos nueve millones trescientos treinta y dos mil ochocientos seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$209,332,806**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El apartamento cuenta con el parqueadero No. 44, descubierto, lineal, sencillo.

**Entorno:** Las principales vías de acceso al conjunto son la carrera 1, la calle 66, calle 70 y la carrera 1A6, vías de dos calzadas con separador, sobre las cuales circulan las rutas del MIO. Cerca está Alkosto, Almacén La Montaña, IDEO CENTRO COMERCIAL, Centro Comercial Colón Plaza, Unidad Recreativa Barranquilla, sobre la calle 66 hay presencia de locales comerciales.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2233, Fecha escritura: 06/04/1992, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cali, Administración: 300000, Total unidades: 60, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: 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: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Apartamento remodelado totalmente hace 3 años aproximadamente, cambio de pisos, remodelación cocina, baños y closets.

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	CL 62A # 1A-69 VILLA AMENDROS	2	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$3,061,942.75	3107288753
2	C.R. Porton de las Plazas	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,938,461.54	3175580093
3	C.R. Villa Almendros II	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,938,461.54	3217484009
4	C.R. Villa del Sol	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$3,031,746.03	3146200822
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	63.93	63.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,061,942.75
2	32	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,938,461.54
3	32	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,938,461.54
4	32	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,746.03
	32 años									
									PROMEDIO	\$2,992,652.97
									DESV. STANDAR	\$63,777.64
									COEF. VARIACION	2.13%

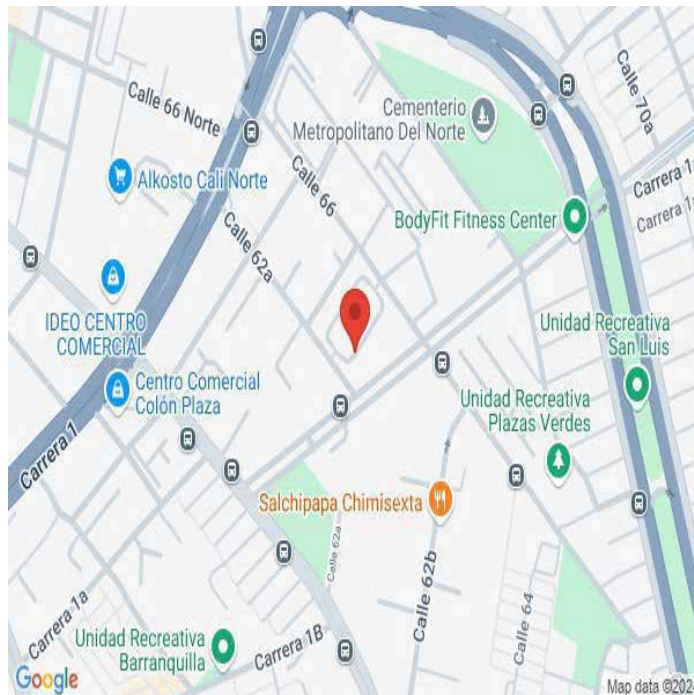
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,056,430.61	TOTAL	\$195,397,608.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,928,875.32	TOTAL	\$187,242,999.35
VALOR TOTAL	\$191,320,306.29			

Observaciones:				
Enlaces:				
1.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10860952">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10860952</a>	2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11081089">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11081089</a>	3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889</a>	4.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889</a>	4.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10967889</a>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 62A # 1A-69 APARTAMENTO 505 BLOQUE 2 PISO 5  
CONJUNTO RESIDENCIAL 4. URBANIZACION VILLA  
ALMENDROS PH\_\_\_PARQUEADERO 44 | Villa del Sol | Cali |  
Valle del Cauca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.481021

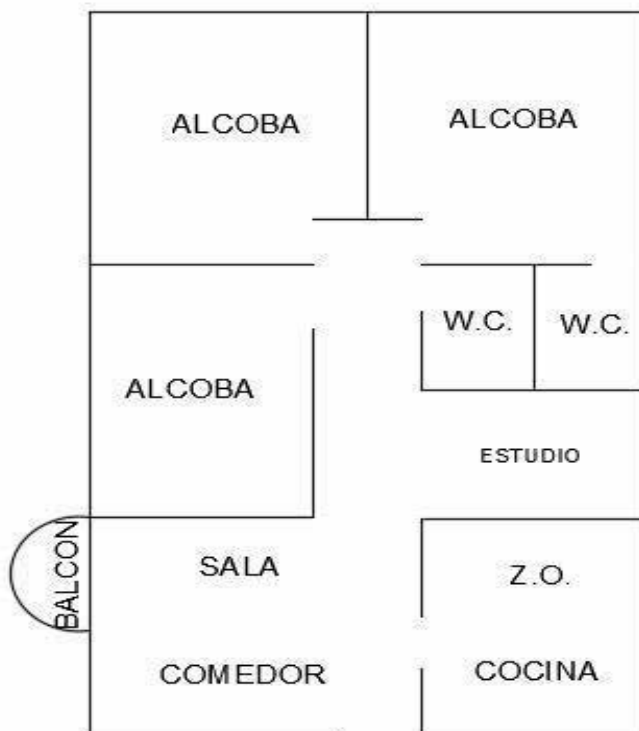
**Longitud:** -76.494392

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 28' 51.6756''

**Longitud:** 76° 29' 39.8112''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**Nota. El presente croquis en ninguno de los casos  
representa un levantamiento arquitectónico o  
topográfico**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



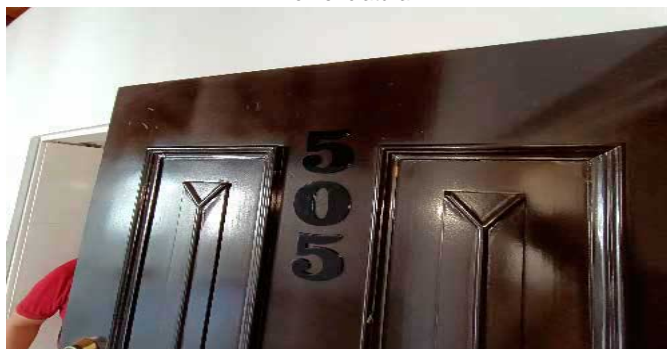
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



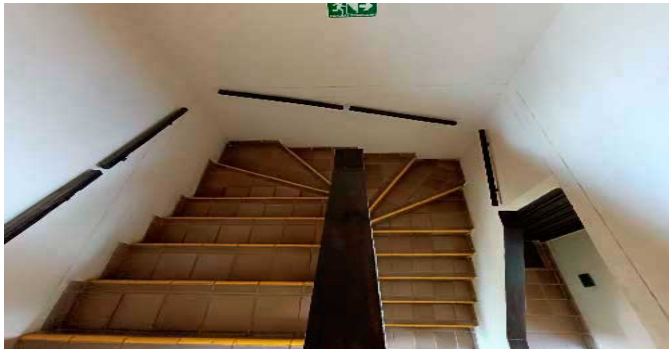
Garaje



Shut de Basuras-CJ



Escalera común - CJ



Piscinas-CJ



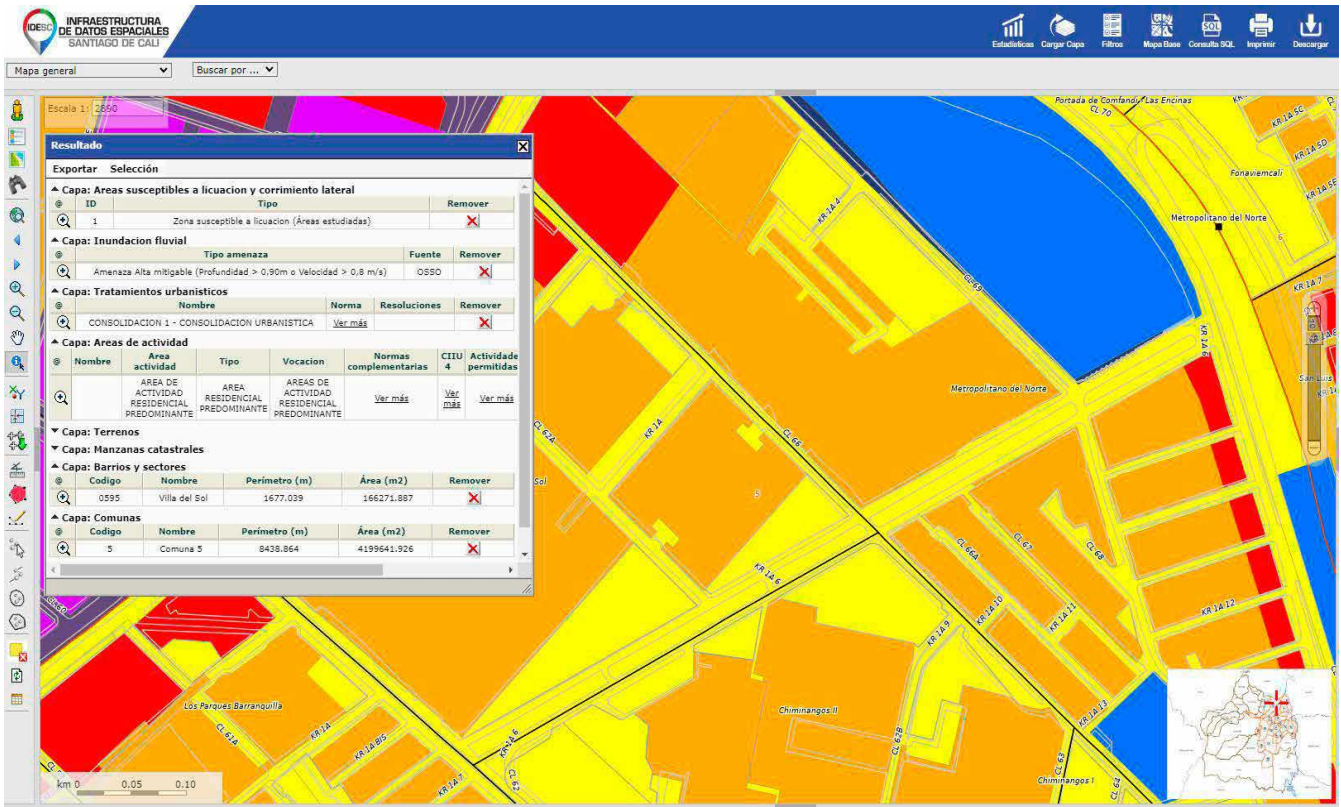
Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Uso de suelo-actividad





## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-94556043



PIN de Validación: aebe0abe



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se





PIN de Validación: aebe0abe



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



refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aebe0abe**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aebe0abe



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-94556043 M.I.: 370-385922



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

Certificado generado con el Pin No: 2409245269101225836 Nro Matrícula: 370-385922  
Pagina 1 TURNO: 2024-399467

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 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: 20-04-1992 RADICACIÓN: 23121 CON: ESCRITURA DE: 08-04-1992  
CODIGO CATASTRAL: 760010100059500030127902050241COD CATASTRAL ANT: 760010105950003024109040127  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2233 DEL 06-04-92 NOTARIA 2 CALI. (DECRETO 1711/84).- AREA: 63.93 M2.

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:  
COMPANIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A. "PLANVIVIENDA S.A.", POR ESCRITURA # 3440 DEL 21-08-90 NOTARIA 8 CALI, REGISTRADA EL 20-09-90, EFECTUO DESENGLOBE DE LO QUE HABIA ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA A CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA POR ESCRITURA # 5498 DEL 29-06-89 NOT. 10 CALI, REGISTRADA EL 14-07-89. CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A., ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO PREFABRICADOS S.A., POR ESCRITURA # 412 DEL 02-02-89 NOT. 31 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-03-89. I.C."PREFABRICADOS S.A.", POR ESCRITURA # 3224 DEL 14-10-87 NOT. 11 CALI, REGISTRADA EL 16-10-87, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON EL SEOR HERIBERTO MILLAN VILLAFANE, POR ESCRITURA # 900 DEL 10-05-83 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 14-07-83. I.C."PREFABRICADOS S.A.", Y HERIBERTO MILLAN VILLAFANE, ADQUIRIERON POR COMPRA EFECTUADA A AGROPECUARIA "LOS PARQUES LTDA.", POR ESCRITURA # 657 DEL 11-04-83 NOT. 9 CALI, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMOS. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA, POR LA ESCR. 2820 DEL 02-12-83 NOT. 9 CALI, REGISTRADA EL 05 DE LOS MISMOS. AGROPECUARIA "LOS PARQUES LTDA.", (EN LIQUIDACION) ENGLOBO VARIOS LOTES DE TERRENO POR ESCRITURA # 4866 DEL 10-12-79 NOT. 4 CALI, REGISTRADA EL 14-01-80 Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE LOS SOCIOS SUSANA GARCES VDA. DE ALVAREZ, MERCEDES ALVAREZ DE LALINDE, LEONOR ALVAREZ DE TORO, CONSUELO ALVAREZ DE RESTREPO, LUZ MARINA ALVAREZ GARCES, HERNAN ALVAREZ GARCES, RODRIGO ALVAREZ GARCES, HERNAN JOSE O HERNAN ALVAREZ GARCES, CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C., PAULINA GARCES DE VERNAZA, CARLOS GARCES VALENCIA, ALFONSO GARCES VALENCIA, POR ESCRITURA # 1281 DEL 30-06-66 NOT. 4 CALI, REGISTRADA EL 29-07-66.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 62A 1A-69 APARTAMENTO 505 BLOQUE 2 PISO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL 4. URBANIZACION "VILLA ALMENDROS" PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
370 - 345460

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1990 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 5428 del 12-06-1990 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: \$0





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

Certificado generado con el Pin No: 2409245269101225836

Nro Matrícula: 370-385922

Pagina 2 TURNO: 2024-399467

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 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: SOC. COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A. "PLANVIVIENDAS.A."

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-1992 Radicación: 23121

Doc: ESCRITURA 2233 del 06-04-1992 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. LEY 182 DE 1948 Y DCTO. REGLAMENTARIO 1365 DE 1986.

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

A: COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A."PLANVIVIENDA S.A."

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1992 Radicación: 73591

Doc: ESCRITURA 6875 del 30-09-1992 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$15,538,119

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A."PLANVIVIENDA S.A."

A: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO

CC# 31957110 X

A: OLAYA OSORIO GENARO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-11-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6875 del 30-09-1992 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESTE Y OTRO.

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

DE: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO

CC# 31957110 X

DE: OLAYA OSORIO GENARO

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-05-1995 Radicación: 32952

Doc: ESCRITURA 1424 del 01-03-1995 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$313,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA Y ADMINISTRACION ANTICRETICA CONSTITUIDOS POR ESC.

#5428 DE 12-06-90 NOT.10 DE CALI SOBRE ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

A: SOC. CIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A. PLANVIVIENDA S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409245269101225836 Nro Matrícula: 370-385922  
Pagina 3 TURNO: 2024-399467

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 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 006** Fecha: 28-08-2002 Radicación: 2002-62124  
Doc: OFICIO 1170 del 01-08-2002 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUTO de CALI VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTRO. CUARTA COLUMNA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL S.A.  
**A: GAITAN M. MONICA AMPARO** X  
**A: OLAYA OSORIO GENARO** X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-7549  
Doc: OFICIO 2158 del 18-12-2002 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 6  
ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO DERECHOS Y ACCIONES POR GARANTIA HIPOTECARIA: 0752 CANCELACION EMBARGO DERECHOS Y ACCIONES POR GARANTIA HIPOTECARIA OFICIO 1170 DEL 1-8-02.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CONAVI S.A  
**A: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO** CC# 31957110 X  
**A: OLAYA OSORIO GENARO** X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-7550  
Doc: CERTIFICADO 44 del 21-01-2003 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$10,876,000  
Se cancela anotación No: 4  
ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.# 6875, CON BASE EN LA ESCR.# 112 DEL 21-01-2003 DE LA NOTARIA 2 DE CALI,ESTE INMUEBLE Y OTRO, OFICIO 2159 DEL 18-12-2002 DEL JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.-  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CONAVI S.A.  
**A: GAITAN MUÑOZ MONICA** X  
**A: OLAYA OSORIO GENARO** X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-49274  
Doc: ESCRITURA 1880 del 12-05-2003 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$24,100,000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO B.F.-#10120402 DEL 25-06-2003  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO CC# 31957110  
DE: OLAYA OSORIO GENARO CC# 16362714  
**A: OSORIO BAENA ALEXANDRA** CC# 31959303 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409245269101225836**

**Nro Matrícula: 370-385922**

Pagina 4 TURNO: 2024-399467

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 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 010** Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-49274

Doc: ESCRITURA 1880 del 12-05-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96 CONYUGE : HERNEY LEON VARGAS

C.C.# 16.696.014

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

DE: OSORIO BAENA ALEXANDRA

CC# 31959303 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-49274

Doc: ESCRITURA 1880 del 12-05-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ESTE Y OTRO B.F.-10120402 DEL 25-06-2003 -CONYUGE ACEPTA ESTA HIPOTECA

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

DE: OSORIO BAENA ALEXANDRA

CC# 31959303 X

**A: SIDERURGICA DEL PACIFICO S.A.-SIDELPA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 01-03-2007 Radicación: 2007-17905

Doc: CERTIFICADO 243 del 06-02-2007 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1880/03  
ESTE Y OTRO INMUEBLE.- B.F.30033714.-

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

DE: SIDERURGICA DEL PACIFICO S.A. SIDELPA

**A: OSORIO BAENA ALEXANDRA**

CC# 31959303 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 22-01-2009 Radicación: 2009-4212

Doc: ESCRITURA 5885 del 18-12-2008 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJ.  
RESIDENCIAL # 4 DE LA URB. VILLA ALMENDROS II, CONTENIDO EN ESCRITURA 2233 DE ABRIL 6 DE 1992 NOTARIA 2 CALI, ADECUANDO SUS  
ESTATUTOS A LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL # 4 DE LA URBANIZACION VILLA ALMENDROS II**

**ANOTACION: Nro 014** 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)**





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

Certificado generado con el Pin No: 2409245269101225836

Nro Matrícula: 370-385922

Pagina 5 TURNO: 2024-399467

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 PM

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

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-51447

Doc: CERTIFICADO 9200287000 del 15-05-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA  
VALORIZACION.RESOLUCION 0169/09

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

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: C2014-5471

Fecha: 02-07-2014

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-399467

FECHA: 24-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2409247347101225835

Nro Matrícula: 370-385853

Pagina 1 TURNO: 2024-399468

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 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: 20-04-1992 RADICACIÓN: 23121 CON: ESCRITURA DE: 08-04-1992

CODIGO CATASTRAL: 760010100059500030127900000172COD CATASTRAL ANT: 760010105950003017209040127

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2233 DEL 06-04-92 NOTARIA 2. CALI (DECRETO 1711/84). AREA: 13.75 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPANIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A. "PLANVIVIENDA S.A.", POR ESCRITURA #3440 DEL 21-08-90 NOTARIA 8. CALI, REGISTRADA EL 20-09-90, EFECTUO DESENGLOBE DE LO QUE HABIA ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA A CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA POR ESCRITURA #5498 DEL 29-06-89 NOT.10 CALI, REGISTRADA EL 14-07-89. CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A., ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO PREFABRICADOS S.A., POR ESCRITURA #412 DEL 02-02-89 NOT.31 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-03-89. I.C."PREFABRICADOS S.A.", POR ESCRITURA #3224 DEL 14-10-87 NOT.11 CALI, REGISTRADA EL 16-10-87, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON EL SEOR HERIBERTO MILLAN VILLAFANE, POR ESCRITURA #900 DEL 10-05-83 NOTARIA 9. CALI, REGISTRADA EL 14-07-83. I.C."PREFABRICADOS S.A.", Y HERIBERTO MILLAN VILLAFANE, ADQUIRIERON POR COMPRA EFECTUADA A AGROPECUARIA "LOS PARQUES LTDA.", POR ESCRITURA #657 DEL 11-04-83 NOT.9. CALI, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMOS. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA, POR LA ESCR.2820 DEL 02-12-83 NOT.9 CALI, REGISTRADA EL 05 DE LOS MISMOS. AGROPECUARIA "LOS PARQUES LTDA.", (EN LIQUIDACION) ENGLOBO VARIOS LOTES DE TERRENO POR ESCRITURA #4866 DEL 10-12-79 NOT.4. CALI, REGISTRADA EL 14-01-80 Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE LOS SOCIOS SUSANA GARCES VDA. DE ALVAREZ, MERCEDES ALVAREZ DE LALINDE, LEONOR ALVAREZ DE TORO, CONSUELO ALVAREZ DE RESTREPO, LUZ MARINA ALVAREZ GARCES, HERNAN LAVAREZ GARCES, RODRIGO ALVAREZ GARCES, HERNAN JOSE O HERNAN ALVAREZ GARCES, CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C., PAULINA GARCES DE VERNAZA, CARLOS GARCES VALENCIA, ALFONSO GARCES VALENCIA, POR ESCRITURA #1281 DEL 30-06-66 NOT.4 CALI, REGISTRADA EL 29-07-66.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 62A 1A-69 PARQUEADERO 44 CONJUNTO RESIDENCIAL 4 URBANIZACION "VILLA ALMENDROS" PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 345460

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1990 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5428 del 12-06-1990 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2409247347101225835

Nro Matrícula: 370-385853

Pagina 2 TURNO: 2024-399468

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 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: SOC. COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A."PLANVIVIENDA"S.A.

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-1992 Radicación: 23121

Doc: ESCRITURA 2233 del 06-04-1992 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. LEY 182 DE 1948 Y DCTO.REGLAMENTARIO 1365 DE 1986.

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

**A: COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A."PLANVIVIENDA" S.A.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-11-1992 Radicación: 73591

Doc: ESCRITURA 6875 del 30-09-1992 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$15,538,119

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO.-

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

DE: COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A."PLANVIVIENDA S.A."

**A: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO**

**CC# 31957110 X**

**A: OLAYA OSORIO GENARO**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-11-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6875 del 30-09-1992 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO.-

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

DE: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO

**CC# 31957110 X**

DE: OLAYA OSORIO GENARO

**X**

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-05-1995 Radicación: 32952

Doc: ESCRITURA 1424 del 01-03-1995 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$313,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA Y ADMINISTRACION ANTICRETICA CONSTITUIDOS POR ESCR.#5428 DE 12-06-90 NOT.10 DE CALI SOBRE ESTE Y OTROS.-

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI.

**A: SOC.CIA. PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S.A. PLANVIVIENDA S.A.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 28-08-2002 Radicación: 2002-62124

Doc: OFICIO 1170 del 01-08-2002 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUTO de CALI

VALOR ACTO: \$





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

Certificado generado con el Pin No: 2409247347101225835 Nro Matrícula: 370-385853  
Pagina 3 TURNO: 2024-399468

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTRO. CUARTA COLUMNA

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL S.A.

A: GAITAN M. MONICA AMPARO X

A: OLAYA OSORIO GENARO X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-7549

Doc: OFICIO 2158 del 18-12-2002 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO DERECHOS Y ACCIONES POR GARANTIA HIPOTECARIA: 0752 CANCELACION EMBARGO DERECHOS Y ACCIONES POR GARANTIA HIPOTECARIA OFICIO 1170 DEL 1-8-02.

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

DE: CONAVI S.A

A: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO CC# 31957110 X

A: OLAYA OSORIO GENARO X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-7550

Doc: CERTIFICADO 44 del 21-01-2003 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$10,876,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.# 6875, CON BASE EN LA ESCR.# 112 DEL 21-01-2003 DE LA NOTARIA 2 DE CALI,ESTE INMUEBLE Y OTRO, OFICIO 2159 DEL 18-12-2002 DEL JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.-

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

DE: CONAVI S.A.

A: GAITAN MUÑOZ MONICA X

A: OLAYA OSORIO GENARO X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-49274

Doc: ESCRITURA 1880 del 12-05-2003 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$24,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO B.F.-#10120402 DEL 25-06-2003

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

DE: GAITAN MUÑOZ MONICA AMPARO CC# 31957110

DE: OLAYA OSORIO GENARO CC# 16362714

A: OSORIO BAENA ALEXANDRA CC# 31959303 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-06-2003 Radicación: 2003-49274

Doc: ESCRITURA 1880 del 12-05-2003 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409247347101225835**

**Nro Matrícula: 370-385853**

Pagina 4 TURNO: 2024-399468

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 03:47:34 PM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ESTE Y OTRO B.F.-10120402 DEL 25-06-2003 -CONYUGE ACEPTA ESTA HIPOTECA

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

DE: OSORIO BAENA ALEXANDRA

CC# 31959303 X

**A: SIDERURGICA DEL PACIFICO S.A.-SIDELPA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 01-03-2007 Radicación: 2007-17905

Doc: CERTIFICADO 243 del 06-02-2007 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1880/03  
ESTE Y OTRO INMUEBLE.- B.F.30033714.-

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

DE: SIDERURGICA DEL PACIFICO S.A. SIDELPA

**A: OSORIO BAENA ALEXANDRA**

CC# 31959303 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-01-2009 Radicación: 2009-4212

Doc: ESCRITURA 5885 del 18-12-2008 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJ.  
RESIDENCIAL # 4 DE LA URB. VILLA ALMENDROS II, CONTENIDO EN ESCRITURA 2233 DE ABRIL 6 DE 1992 NOTARIA 2 CALI, ADECUANDO SUS  
ESTATUTOS A LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL # 4 DE LA URBANIZACION VILLA ALMENDROS II**

**ANOTACION: Nro 013** 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 014** Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-51446

Doc: CERTIFICADO 9200287155 del 15-05-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA  
VALORIZACION.RESOLUCION 0169/09

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

