



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-76009231

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MAURICIO ANDRES TOMBE ARROYO
NIT / C.C CLIENTE	76009231
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE TRADICION: SIN DIRECCION
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	EL PROGRESO
CIUDAD	Florida
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/11/2024
FECHA INFORME	18/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SEPULVEDA MARIN FLOR MARGARITA   CUNDUMI BANGUERA NICOLAS				
NUM.	1194 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	07/12/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pradera	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	762750100000003180031000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	N/A				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-123586	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio el progreso en el municipio de Florida Valle del Cauca, sobre la carrera 20A, a 50 m de la variante Florida-Miranda y a 300 m de la carrera 8. PAZ Y SALVO: K 20A 4 72  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sin acabado	Regular
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 94,440,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,440,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	102	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	17
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	No. 198 de 2001
Antejardín	2 m
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1
Aislamiento posterior	No aplica
Índice de ocupación	No aplica
Índice de construcción:	No aplica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	42.9

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	62
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	21851000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	90

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	400-500

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE TRADICION: SIN DIRECCION

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

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, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	102	M2	\$220,000.00	23.76%	\$22,440,000.00
Area Construida	CASA	80	M2	\$900,000.00	76.24%	\$72,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$94,440,000</b>

Valor en letras Noventa y cuatro millones cuatrocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$94,440,000**

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**ZONA:** se ve afectada, por inseguridad, es un barrio y zona, que se presente delincuencia común, sobre todo en horarios tarde y noche.

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

**Entorno:** En el sector inmediato se encuentra el centro urbano de Florida, destacándose el parque central, la oficina de tránsito y transporte, y la institución educativa Absalón Torres Camacho.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados sencillos: pisos en cemento pulido, paredes pañetadas y pintadas, sin acabados en techos, cubiertas en muros y baños en cerámica.

## 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 15 # 16 MI PUEBLITO VALLUNO	\$25,000,000	0.90	\$22,500,000	3219085641	102		\$	\$0
2	CL 15 # 16 MI PUEBLITO VALLUNO	\$153,000,000	0.95	\$145,350,000	3219085641	84	124	\$1,000,000	\$124,000,000
3	DG 24# TRV 6 PARQUES DE LA ITALIA	\$30,000,000	0.90	\$27,000,000	3003030301	102		\$	\$0
Del inmueble						102	80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,500,000	\$220,588	1.0	0.95	0.95	\$209,559
2	\$21,350,000	\$254,167	0.95	0.9	0.86	\$217,313
3	\$27,000,000	\$264,706	1.0	0.90	0.90	\$238,235
					PROMEDIO	\$221,702.21
					DESV. STANDAR	\$14,833.65
					COEF. VARIACION	6.69%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$220,000.00	AREA	102	TOTAL	\$22,440,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	80	TOTAL	\$72,000,000.00
VALOR TOTAL	\$94,440,000.00					

**Observaciones:**  
Se toman ofertas cercanas al sector de lotes con uso de vivienda y tamaño similares al predio objeto de avalúo, como lo contempla la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y se aplica un factor de homogenización dependiendo de su ubicación o tamaño, para hacer que la muestra sea lo más comparable posible.

**Enlaces:**  
3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1585708318668807/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A774a38f4-d8c1-4951-afdf-8de288b12565](https://www.facebook.com/marketplace/item/1585708318668807/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A774a38f4-d8c1-4951-afdf-8de288b12565)





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Acuerdo o Decreto

#### CAPITULO 2

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

#### ARTICULO 189 NE. AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3

Las zonas de vivienda de interés social corresponden a los barrios: Nuevo Horizonte, Urbanización La Hacienda, Urbanización El Progreso, y Villa Nancy a (ver plano V.I.S.).

Las manzanas del sector R3 conformarán una retícula que permita como mínimo cuadras de 90 metros lineales y como máximo, cuadras de 115 metros lineales.

### Acuerdo o Decreto

Para las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés Social, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, teléfonos, gas domiciliario se construirán de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las empresas, prestadoras de servicio público que operen en el Municipio, en coordinación con Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La localización y especificaciones de unidades de basura se realizaran de acuerdo con las normas que establezca Planeación Municipal. La arborización y adecuación de las zonas verdes se efectuarán según directrices de la Umata en coordinación con la C.V.C.

La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se registrá por las normas del Plan Vial y de Transporte.

Aquellas urbanizaciones de vivienda de interés social cuyo número de soluciones sea igual o superior a cien (100) unidades ubicarán, en su diseño urbanístico, el área donde se desarrollara el equipamiento comunitario requerido para dar cumplimiento a la población en materia de servicios sociales, cultura, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento el cual será del 20% del área cedida al Municipio para zonas verdes.

PARAGRAFO 1: Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y tipo de servicio que requiere la zona.

Se destinará obligatoriamente el 20% del área total del lote para zonas verdes y su localización deberá tener el visto bueno y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

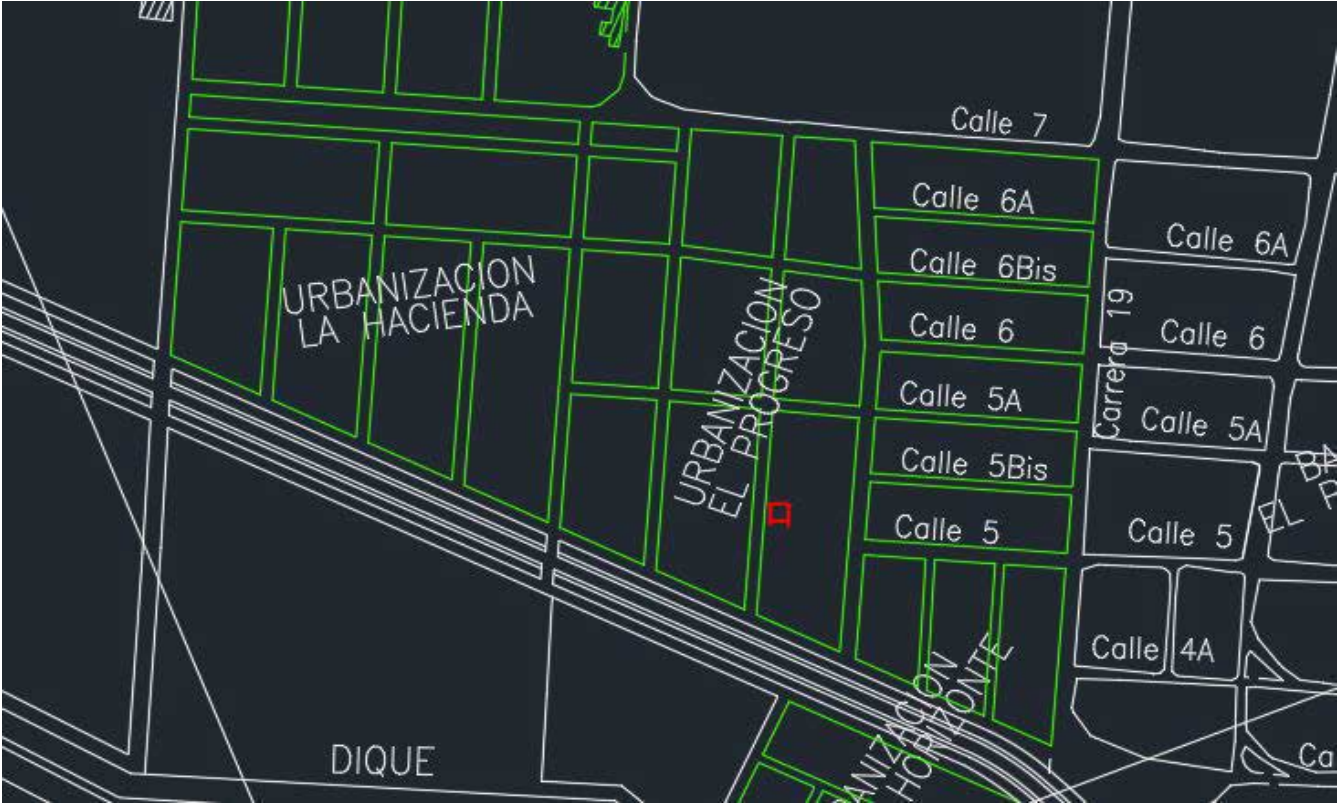
La altura máxima en la presente área de actividad será de un (1) piso y sin excepción el sector R3 deberá conservar la sección transversal de la vía (ver plan vial) y los antejardines.

Cuando se proyecte dentro del área de expansión vivienda de interés social (R3) se permitirá una altura de 2 pisos y cubierta en techo dada la clasificación convenio CVC – Ingeominas.

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



Plano Uso de suelo-actividad



**Indices Norma**

ARTICULO 247 NE. INDICE DE HABITABILIDAD. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Régimen Municipal (Decreto Nacional 1333 de 1986):

1. Para vivienda de dos alcobas: 60 M<sup>2</sup>
2. Para vivienda de tres alcobas: 80 M<sup>2</sup>
3. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte (25) M<sup>2</sup> por alcoba adicional.

PARAGRAFO. El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques Multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.



## 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-76009231



PIN de Validación: ad120a2f



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: ad120a2f



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance



PIN de Validación: ad120a2f



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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

RAA AVALUO: LRCAJA-76009251-VAL: 378-122586

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: ad120a2f



## PIN DE VALIDACIÓN

**ad120a2f**

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 veintiuno (21) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-76009231 M.I.: 378-123586



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571

Nro Matrícula: 378-123586

Pagina 1 TURNO: 2024-378-1-110537

Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: FLORIDA VEREDA: FLORIDA

FECHA APERTURA: 26-12-2000 RADICACIÓN: 2000-17497 CON: ESCRITURA DE: 21-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 762750100000003180031000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: CCS0002HRFF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 990 de fecha 20-12-2000 en NOTARIA UNICA de FLORIDA MANZ F LOTE 28 URB EL PROGRESO con area de 102 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). DECLARACION DE CONSTRUCCION, SEGUN ESC# 509 DEL 18-12-2002 NOTARIA UNICA FLORIDA

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**

01-21-12-2000 ESCRITURA 990 DEL 20-12-2000 NOTARIA UNICA DE FLORIDA RELOTEO A: MUNICIPIO DE FLORIDA 02-02-06-1995 ESCRITURA 7032

DEL 08-11-1994 NOTARIA 9. DE CALI COMPRAVENTA ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ ##### DE: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL,

MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSI MONCALEANO

MARIO ANTONIO, BOSI MONCALEANO JORGE EDUARDO, HINCAPIE OCHOA MARTIN EMILIO, MONCALEANO DE MARTINEZ MARIA ELISA, A:

MUNICIPIO DE FLORIDA 03-13-09-1994 ESCRITURA 5636 DEL 09-09-1994 NOTARIA 9. DE CALI ACLARACION EN CUANTO A SU CABIDA Y LINDEROS

ESTE Y OTRO A: HINCAPIE OCHOA MARTIN, GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO BOTERO

HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSI MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSI

MONCALEANO JORGE EDUARDO 04-29-08-1994 SENTENCIA 412 DEL 22-08-1994 JUZG. 7. DE FAMILIA DE CALI ADJUDICACION SUCESION SOBRE

SUS DERECHOS ESTE Y OTROS UN DERECHO \$3.407.274= PARA CADA UNO., POR VALOR DE \$ 23,850,918.00 DE: MONCALEANO GARCIA

CLEMENCIA, A: MONCALEANO BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO,

MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSSI MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO, GARCIA JUAN

MANUEL 05-29-08-1994 SENTENCIA 412 DEL 22-08-1994 JUZG. 7. DE FAMILIA DE CALI ADJUDICACION SUCESION SOBRE SUS DERECHOS ESTE Y

OTROS. UN DERECHO \$3.407.274= PARA CADA UNO., POR VALOR DE \$ 23,850,918.00 DE: MONCALEANO GARCIA CLEMENCIA, A: MONCALEANO

BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO

JOSE, BOSSI MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO, GARCIA JUAN MANUEL 06-17-08-1994 SENTENCIA 259 DEL

10-06-1994 JUZG. 8. DE FAMILIA DE CALI ADJUDICACION SUCESION SOBRE SUS DERECHOS ESTE Y OTROS UN DERECHO \$3.407.274= PARA CADA

UNO., POR VALOR DE \$ 23,850,918.00 DE: MONCALEANO GARCIA CRISTINA, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO BOTERO MARIA

ELISA, MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSSI

MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO 07-17-08-1994 SENTENCIA 259 DEL 10-06-1994 JUZG. 8. DE FAMILIA DE

CALI ADJUDICACION SUCESION SOBRE SUS DERECHOS ESTE Y OTROS UN DERECHO \$3.407.274= PARA CADA UNO., POR VALOR DE \$

23,850,918.00 DE: MONCALEANO GARCIA CRISTINA, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO

BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSSI MONCALEANO MARIO

ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO, 08-17-08-1994 SENTENCIA 118 DEL 14-10-1980 JUZG. 11 CIVIL DEL CTTO. DE CALI

ADJUDICACION SUCESION SOBRE SU DERECHO ESTE Y OTROS. DE: MONCALEANO GARCIA ANA BELEN, A: MONCALEANO GARCIA CLEMENCIA,

MONCALEANO GARCIA ELVIRA, MONCALEANO GARCIA CRISTINA 09-17-08-1994 SENTENCIA 118 DEL 14-10-1980 JUZG. 11 CIVIL DEL CTTO. DE CALI

ADJUDICACION SUCESION SOBRE SU DERECHO ESTE Y OTROS., POR VALOR DE \$ 607,891.00 DE: MONCALEANO GARCIA ANA BELEN, A:

MONCALEANO GARCIA CLEMENCIA, MONCALEANO GARCIA ELVIRA, MONCALEANO GARCIA CRISTINA 10-08-07-1994 SIN INFORMACION 3245 DEL

10-10-1993 JUZG. 8. DE FAMILIA DE CALI REMATE SU DERECHO COSA AJENA ESTE Y OTRO. (INTERLOCUTORIO) DE: NAVARRO MONCALEANO

ALEJANDRO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 11-08-07-1994 SIN INFORMACION 3245 DEL 21-10-1993 JUZG. 8. DE FAMILIA DE CALI REMATE SU

DERECHO ESTE Y OTROS. (INTERLOCUTORIO), POR VALOR DE \$ 8,944,090.00 DE: NAVARRO MONCALEANO ALEJANDRO, A: GARCIA GIRALDO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571**

**Nro Matrícula: 378-123586**

Página 2 TURNO: 2024-378-1-110537

Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM

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

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

JUAN MANUEL 12-08-07-1994 SENTENCIA 193 DEL 30-09-1986 JUZG. 20. CIVIL MUNICIPAL DE CALI ADJUDICACION SUCESION SU DERECHO UN DERECHO DEL 50% PARA CADA UNO ESTE Y OTRO. DE: NÚEZ DE MONCALEANO LUCILA, A: MONCALEANO NÚEZ HERNAN, NAVARRO MONCALEANO ALEJANDRO 13-08-07-1994 SENTENCIA 193 DEL 30-09-1986 JUZG. 20. CIVIL MUNICIPAL DE CALI ADJUDICACION SUCESION SU DERECHO UN DERECHO DEL 50% PARA CADA UNO ESTE Y OTROS., POR VALOR DE \$ 360,000.00 DE: NÚEZ DE MONCALEANO LUCILA, A: MONCALEANO NÚEZ HERNAN, NAVARRO MONCALEANO ALEJANDRO, 14-17-06-1994 SENTENCIA 296 DEL 10-06-1994 JUEZ 4. DE FAMILIA DE DE CALI ADJUDICACION DERECHO DE \$2.555.455,00 PARA CADA UNO SOBRE UN DERECHO DE 1/11 PARTE ESTE Y OTROS COSA AJENA ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE \$851.819,00 PARA CADA UNO SOBRE LA TERCERA PARTE DE UN DERECHO DE 1/11 PARTE ADJUDICADA A LA CAUSANTE EN LA SUCESION DE ANA BELEN MONCALEANO GARCIA ESTE Y OTRO COSA AJENA DE: MONCALEANO GARCIA ELVIRA, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSSI MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO 15-17-06-1994 SENTENCIA 296 DEL 10-06-1994 JUEZ 4. DE FAMILIA DE DE CALI ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE \$2.555.455,00 PARA CADA UNO SOBRE SU DERECHO DE 1/11 PARTE ESTE Y OTROS ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE \$851.819,00 PARA CADA UNO SOBRE LA TERCERA PARTE DE UN DERECHO DE 1/11 PARTE ADJUDICADA A LA CAUSANTE EN LA SUCESION DE ANA BELEN MONCALEANO. ESTE Y OTROS. DE: MONCALEANO GARCIA ELVIRA, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO BOTERO MARIA ELISA, MONCALEANO BOTERO HILDA LUCIA, MONCALEANO BOTERO FELIPE ANTONIO, MONCALEANO BOTERO FRANCISCO JOSE, BOSSI MONCALEANO MARIO ANTONIO, BOSSI MONCALEANO JORGE EDUARDO 16-21-01-1994 ESCRITURA 11590 DEL 21-12-1993 NOTARIA 10. DE CALI ADJUDICACION SUCESION COSA AJENA SOBRE ESTE Y OTROS DE: MONCALEANO GIRALDO AUGUSTO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 17-21-01-1994 ESCRITURA 11590 DEL 21-12-1993 NOTARIA 10. DE CALI ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE 1/44 PARTE SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: MONCALEANO GIRALDO AUGUSTO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 18-26-08-1993 ESCRITURA 2714 DEL 23-08-1993 NOTARIA 7. DE CALI RATIFICACION ESC. #2616 DE 30-04-93 NOT 3. CALI. A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 19-11-06-1993 ESCRITURA 2616 DEL 30-04-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRA-VENTA COSA AJENA DE: MONCALEANO GIRALDO CARLOS ERNESTO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 20-11-06-1993 ESCRITURA 2616 DEL 30-04-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRA-VENTA DERECHO DE 1/44 PARTE SOBRE ESTE Y OTROS., POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: MONCALEANO GIRALDO CARLOS ERNESTO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 21-31-05-1993 ESCRITURA 2738 DEL 07-05-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRAVENTA COSA AJENA DE: MONCALEANO GIRALDO CESAR, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 22-31-05-1993 ESCRITURA 2738 DEL 07-05-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRA VENTA DERECHO DE 1/44 PARTE SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 2,750,000.00 DE: MONCALEANO GIRALDO CESAR, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 23-19-05-1993 ESCRITURA 3482 DEL 11-05-1993 NOTARIA 10. DE CALI COMPRAVENTA CUERPO CIERTO COSA AJENA DE: MONCALEANO GARCIA ANTONIO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, 24-19-05-1993 ESCRITURA 3482 DEL 11-05-1993 NOTARIA 10. DE CALI COMPRAVENTA CUERPO CIERTO DERECHO DE 1/11 PARTE. SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 17,900,090.00 DE: MONCALEANO GARCIA ANTONIO, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 25-18-05-1993 ESCRITURA 2615 DEL 30-04-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRA VENTA. COSA AJENA DE: MONCALEANO NÚEZ HERNAN, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 26-18-05-1993 ESCRITURA 2615 DEL 30-04-1993 NOTARIA 3. DE CALI COMPRA VENTA. DERECHO DE UNA 1/22 PARTE SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 9,000,000.00 DE: MONCALEANO NÚEZ HERNAN, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 27-18-05-1993 ESCRITURA 2084 DEL 06-05-1993 NOTARIA 12.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571****Nro Matrícula: 378-123586**

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-110537

Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM

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

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

DE CALI COMPRA VENTA COSA AJENA CUERPO CIERTO DE: MONCALEANO CUEVAS IRMA, MONCALEANO CUEVAS ELVIRA, MONCALEANO CUEVAS SIXTA TULIA, MONCALEANO CUEVAS HUGO, MONCALEANO CUEVAS ALBERTO JOSE, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, 28-18-05-1993 ESCRITURA 2084 DEL 06-05-1993 NOTARIA 12. DE CALI COMPRA VENTA CUERPO CIERTO, EL DERECHO DE 1/11 PARTE SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 18,000,000.00 DE: MONCALEANO CUEVAS IRMA, MONCALEANO CUEVAS ELVIRA, MONCALEANO CUEVAS SIXTA TULIA, MONCALEANO CUEVAS HUGO, MONCALEANO CUEVAS ALBERTO JOSE, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 29-18-05-1993 ESCRITURA 2085 DEL 06-05-1993 NOTARIA 12. DE CALI COMPRA VENTA CUERPO CIERTO COSA AJENA DE: MONCALEANO GIRALDO JUAN, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 30-18-05-1993 ESCRITURA 2085 DEL 06-05-1993 NOTARIA 12. DE CALI COMPRA VENTA CUERPO CIERTO, DERECHO DEL 25% SOBRE 1/11 PARTE. SOBRE ESTE Y OTROS, POR VALOR DE \$ 3,750,000.00 DE: MONCALEANO GIRALDO JUAN, A: GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL 31-22-06-1989 SENTENCIA 047 DEL 31-03-1987 JUZG. 12 CIVIL DE CALI ADJUDICACION SUCESION COSA AJENA, SOBRE ESTE Y OTRO, DE: MONCALEANO GARCIA EDUARDO, A: MONCALEANO GARCIA ANA BELEN, MONCALEANO GARCIA CLEMENCIA, MONCALEANO GARCIA ELVIRA, MONCALEANO GARCIA CRISTINA, MONCALEANO GARCIA ANTONIO, HINCAPIE OCHOA MARTIN, NÚEZ DE MONCALEANO LUCILA, MONCALEANO NÚEZ HERNAN, NAVARRO MONCALEANO ALEJANDRO, GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO CUEVAS IRMA, MONCALEANO CUEVAS ELVIRA, MONCALEANO CUEVAS SIXTA TULIA, MONCALEANO CUEVAS ALBERTO JOSE, MONCALEANO CUEVAS HUGO, MONCALEANO GIRALDO JUAN, MONCALEANO GIRALDO AUGUSTO, MONCALEANO GIRALDO CESAR, MONCALEANO GIRALDO CARLOS ERNESTO 32-22-06-1989 SENTENCIA 047 DEL 31-03-1987 JUZG. 12 CIVIL DEL CTO. DE CALI ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE 1/11 PARTE PARA CADA UNO DE LOS 6 PRIMEROS, DERECHOS DE 1/11 PARTE EN COMUN PARA LOS 3 SGTES; DERECHOS DE 2/11 PARTE PARA EL SGTE; DERECHOS DE 1/11 PARTE EN COMUN PARA LOS 5 SGTES. DERECHOS DE 1/11 PARTE PARA LOS 4 SGTES EN COMUN SOBRE ESTE Y OTROS DE: MONCALEANO GARCIA EDUARDO, A: MONCALEANO GARCIA ANA BELEN, MONCALEANO GARCIA CLEMENCIA, MONCALEANO GARCIA ELVIRA, MONCALEANO GARCIA CRISTINA, MONCALEANO GARCIA ANTONIO, HINCAPIE OCHOA MARTIN, NÚEZ DE MONCALEANO LUCILA, MONCALEANO NÚEZ HERNAN, NAVARRO MONCALEANO ALEJANDRO, GARCIA GIRALDO JUAN MANUEL, MONCALEANO CUEVAS IRMA, MONCALEANO CUEVAS ELVIRA, MONCALEANO CUEVAS SIXTA TULIA, MONCALEANO CUEVAS ALBERTO JOSE, MONCALEANO CUEVAS HUGO, MONCALEANO GIRALDO JUAN, MONCALEANO GIRALDO AUGUSTO, MONCALEANO GIRALDO CESAR, MONCALEANO GIRALDO CARLOS ERNESTO 33-10-05-1966 ESCRITURA 590 DEL 13-04-1966 NOTARIA 2. DE PALMIRA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO, POR VALOR DE \$ 400,000.00 DE: TORRES DE QUIROZ NORY, TORRES BARRETO BERTHA, TORRES ERNESTO, MONCALEANO G. EDUARDO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

UR EL PROGRESO SIN DIRECCION MZ F LT 28

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DISTRIBUCION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)**

378 - 123093

**NOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-2000 Radicación: 2000-378-6-17497**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
**Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571**
**Nro Matrícula: 378-123586**
**Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-110537**
**Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM**
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**
**No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página**
**Doc: ESCRITURA 990 DEL 20-12-2000 NOTARIA UNICA DE FLORIDA**
**VALOR ACTO: \$**
**ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**A: MUNICIPIO DE FLORIDA**
**X**
**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-378-6-769**
**Doc: ESCRITURA 509 DEL 18-12-2002 NOTARIA UNICA DE FLORIDA**
**VALOR ACTO: \$9,340,000**
**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**DE: MUNICIPIO DE FLORIDA**
**A: ESCOBAR SUAREZ JOHN JAIRO**
**CC# 16887982 X**
**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-378-6-769**
**Doc: ESCRITURA 509 DEL 18-12-2002 NOTARIA UNICA DE FLORIDA**
**VALOR ACTO: \$**
**ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**A: ESCOBAR SUAREZ JOHN JAIRO**
**CC# 16887982 X**
**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-378-6-769**
**Doc: ESCRITURA 509 DEL 18-12-2002 NOTARIA UNICA DE FLORIDA**
**VALOR ACTO: \$**
**ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**A: ESCOBAR SUAREZ JOHN JAIRO**
**CC# 16887982 X**
**A: Y DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**
**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2012 Radicación: 2012-378-6-8284**
**Doc: ESCRITURA 247 DEL 17-05-2012 NOTARIA UNICA DE MIRANDA**
**VALOR ACTO: \$**
**Se cancela anotación No: 4**
**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA BF # 001-06-1000266448 DEL 19-06-2012 POR \$ 83.200**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**
**A: ESCOBAR SUAREZ JOHN JAIRO**
**CC# 16887982 X**
**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-06-2012 Radicación: 2012-378-6-8284**
**Doc: ESCRITURA 247 DEL 17-05-2012 NOTARIA UNICA DE MIRANDA**
**VALOR ACTO: \$17,407,000**
**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR**



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

Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571

Nro Matrícula: 378-123586

Pagina 5 TURNO: 2024-378-1-110537

Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM

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

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

CONVIVIENDA CON OBLIGACION DE NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 5 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA PRESENTE ESCRITURA.

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

DE: ESCOBAR SUAREZ JOHN JAIRO

CC# 16887982

A: SUAREZ OMAIRA

CC# 32055099 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-06-2012 Radicación: 2012-378-6-8284

Doc: ESCRITURA 247 DEL 17-05-2012 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CARMONA SUAREZ ALEJANDRO

CC# 1114061739

A: CARMONA SUAREZ ANDERSON

CC# 1114059081

A: CARMONA SUAREZ CARLOS ANDRES

CC# 6446567

A: CARMONA SUAREZ JUAN PABLO

CC# 1114062854

A: CARMONA SUAREZ VICTOR MANUEL

CC# 1006313095

A: SUAREZ OMAIRA

CC# 32055099 X

Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-03-2018 Radicación: 2018-378-6-3723

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 07-12-2017 NOTARIA UNICA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FLIAR. B.F.#001-01-1000951013.\$297408.

PALMIRA. 05-01-2018

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

A: CARMONA SUAREZ ALEJANDRO

CC# 1114061739

A: CARMONA SUAREZ ANDERSON

CC# 1114059081

A: CARMONA SUAREZ CARLOS ANDRES

CC# 6446567

A: CARMONA SUAREZ JUAN PABLO

CC# 1114062854

A: CARMONA SUAREZ VICTOR MANUEL

CC# 1006313095

A: SUAREZ OMAIRA

CC# 32055099 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-03-2018 Radicación: 2018-378-6-3723

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 07-12-2017 NOTARIA UNICA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$17,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO

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

A: SUAREZ OMAIRA

CC# 32055099

A: CUNDUMI BANGUERA NICOLAS ✓

CC# 16893081 X





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

Certificado generado con el Pin No: 2410262400102959571

Nro Matrícula: 378-123586

Pagina 6 TURNO: 2024-378-1-110537

Impreso el 26 de Octubre de 2024 a las 10:21:32 AM

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

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

A: SEPULVEDA MARIN FLOR MARGARITA

CC# 1028020329 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 18-05-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-378-1-110537

FECHA: 26-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

JACKELINE BURGOS PALOMINO  
REGISTRADOR SECCIONAL

	<b>REPÚBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA</b> <b>MUNICIPIO DE FLORIDA</b> <b>ALCALDIA MUNICIPAL</b> <b>CERTIFICACIONES</b>	CÓDIGO: SPI.9-7
		VERSIÓN: 3a.
		FECHA: 21/04/2014
		Página 1 de 1

No.677

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E  
INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE**

**CERTIFICA**

Que el señor (a/es) **NICOLAS CUNDUMI BANGUERA** propietario (a/s) del predio **01.00.0318.0031.000** ubicado en la carrera 20A No.4-72 del municipio de Florida Valle.

Se encuentra a paz y salvo por concepto de **VALORIZACION** según recibo de **PAZ Y SALVO MUNICIPAL** de fecha 06 de noviembre de 2024.

Este documento tiene validez hasta el 31 de diciembre de 2024.

Para constancia de lo anterior se firma la presente a los siete (07) días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

**Ing. JOSE JULIAN ÁLZATE FLOREZ**  
 Secretario de Planeación e Infraestructura

	Nombre	Cargo	Firma
Elaboró	Elder Bermúdez Cardona	Auxiliar administrativo	
Revisó y aprobó	ing. José Julián Álzate Flórez	Secretario de Planeación e Infraestructura	
Copia: Archivo			





  
 @AlcaldiaFloridaValle

Código postal: 763560  
 NIT: 800.100.519-1  
 Calle 10 Con Carrera 20 Esquina  
 Línea de atención ciudadana: (602)2644011  
 contactenos@florida-valle.gov.co





**MUNICIPIO DE FLORIDA VALLE**  
**SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL**  
**TESORERÍA**  
**IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS**  
**CERTIFICADO CATASTRAL**

**C.C No. 831**

**CERTIFICA**

**Que: NICOLAS CUNDUMI BANGUERA**  
**16893081**

**Aparece(n) inscrito(s) en el Catastro del Municipio de Florida Valle, como propietario(s) de (los) siguiente (s) predios(s)**

PREDIO	NOMENCLATURA	AREA	AVALUO	AÑO
010003180031000	K 20ª 4 72	0.Ha 102.00 Mts2	21.851.000	2024

**OBSERVACIONES: TRÁMITES LEGALES**

Expedido en Florida(V) al 06 de noviembre de 2024.

*Paola G. Mesa*  
**TESORERA**

