



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1115185801

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	PEDRO LUIS PARRADO CARTAGENA
NIT / C.C CLIENTE	1115185801
DIRECCIÓN	CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101
SECTOR	Urbano
BARRIO	EL COVICO
CIUDAD	Caicedonia
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

FECHA VISITA	20/11/2024
FECHA INFORME	22/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ANDRES PARRADO CARTAGENA						
NUM. ESCRITURA	804 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	12/10/2024		
CIUDAD ESCRITURA	Caicedonia		DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	01000000016400040000000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED CARTAGENA PARRADO						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	46.41%						

M. INMOB.	N°
382-31127	APARTAMENTO 101

## OBSERVACIONES GENERALES

**Immueble ubicado en:** Se encuentra ubicado sobre la Calle 11, barrio Covipo del municipio de Caicedonia - Valle del Cauca.

**Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora barrial que permite el acceso al inmueble.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 126,560,975

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,560,975

## 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



IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 11.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AREA	M2	72.00
AREA PRIVADA	M2	62.951	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32390000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.91	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	62.951

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101 | EL COVIVO | Caicedonia | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 804, fecha: 12/10/2024, Notaría: 1<sup>a</sup> Caicedonia y ciudad: Caicedonia.

SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Debil	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
<b>Comercial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Escolar</b>	Bueno	mas de 500
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Regular	0-100
<b>Areas verdes</b>	Regular	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** NO

## **Impacto Ambiental**

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

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interés Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	87
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana
<b>Año de Construcción</b>	2011

#### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	62.95	M2	\$2,010,500.00	100.00%	\$126,560,975.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,560,975</b>
Valor en letras	Ciento veintiséis millones quinientos sesenta mil novecientos setenta y cinco Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$126,560,975</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

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.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, con vías suficientes para abastecer la demanda de movilidad, que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 804, Fecha escritura: 12/10/2024, Notaría escritura: 1<sup>a</sup> Caicedonia, Ciudad escritura: Caicedonia, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Fachada en pintura con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica; Cocina sencilla con mesón en granito.

**-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	Calarcá	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,338,461.54	3113728429
2	Calarcá	7	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,276,041.67	3113728429
3	Calarcá	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	3157116709
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9-15	65.00	65.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.95	0.93	\$2,177,107.69
2	1-8	48.00	48.00	0.97	1.0	0.97	0.98	0.95	0.88	\$1,993,762.20
3	1-8	68.00	68.00	0.97	1.0	1.0	1.0	0.95	0.92	\$2,188,562.50
	13 años									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,119,810.80</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$109,311.43</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.16%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,229,122.23	<b>TOTAL</b>	\$140,323,244.45
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,010,499.36	<b>TOTAL</b>	\$126,560,934.85
<b>VALOR TOTAL</b>		\$126,560,975.00		

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**

 1-<https://inmobiliariocaldero.com/apartamento-venta-centro-calarcá/2039944>

 2-<https://inmobiliariocaldero.com/apartamento-venta-sav-colon-calarcá/4166325>

 3-<https://www.lincarair.com.co/apartamento-en-venta/10020055>

**DIRECCIÓN:**

CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA  
 VALLE APARTAMENTO 101 | EL COVIPO | Caicedonia | Valle del Cauca

**COORDENADAS (DD)**

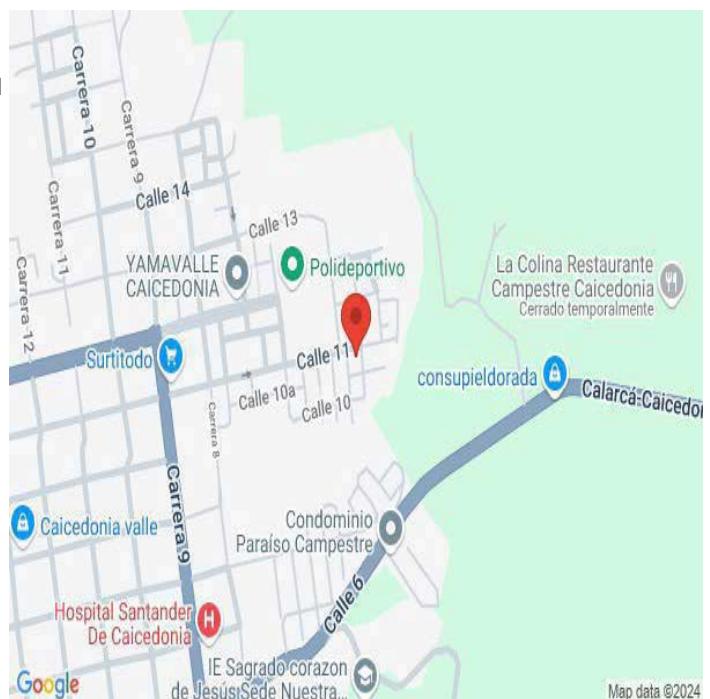
**Latitud:** 4.335087908017979

**Longitud:** -75.8209924233622

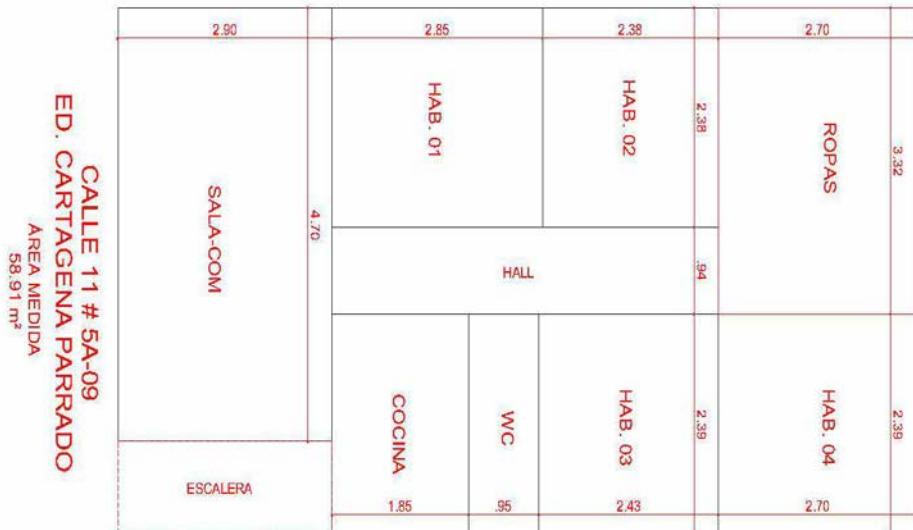
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 20' 6.3162''

**Longitud:** 75° 49' 15.5712''



Map data ©2024

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 11			Pag 2 de 2	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y DE USOS	Principal	Complementario	Restringido	
	VU Vivienda Unifamiliar	C1 Comercio a nivel de barrio y al detal		
	VB Vivienda Bifamiliar	C2 Comercio a nivel sector		
	VM Vivienda Multifamiliar	R1 Recreacional pequeña escala		
	VAC Agrupaciones o Conjuntos	R2 Recreacional mediana escala		
		R3 Recreacional gran escala		
		I1 Institucional nivel barrial		
		I2 Institucional nivel sector		
		I3 Institucional nivel ciudad		
		I4 Industria Urvana		
<b>Bienes</b>			<b>Servicios</b>	
<p><b>C1</b> Tiendas, revistería, venta de viviendas y alquileres, salverías, panaderías, pastelerías, pizzerías, venta de frutas, comercialización de productos alimenticios, agua, Panadería, pastelería, pizzería, comidas rápidas... Mueblerías, cestería y adornos, dulcerías, librerías, papelerías de todo tipo.</p> <p><b>C2</b> Minimercados, Comprobadores de productos agrícolas, pesado y productos de mar, almacenes de rueda, viveristas y floristerías, venta deropa interior y de belleza, artículos para el hogar, establecimientos de Instrumentos, aparatos y accesorios de Medicina, Cirugía, Odontología, Optometría y Veterinaria, Farmacias, ópticas, ópticas y ópticos, ópticas y ópticos, instrumentación para dentistas, de cálculo, medición y ensayo de laboratorio. Establecimientos de venta de instrumentos musicales, ópticas, consultorios odontológicos, dentistas, remeras, joyería, platería, venta de periódicos y revistas, venta de equipos deportivos, artículos de deporte, artículos de pesca, artículos de jardinería, artículos de construcción, artículos de automóviles y accesorios, porcelaneras y establecimientos de licores, cristalerías, vidrieras, artículos de cocina, colchones, márguerolas y vidrieras, artículos de vestir, artículos de higiene personal, artículos de belleza y perfumería, artículos de cosmética, perfumes, artículos de juguetería, venta de artículos para bebés, venta de artículos de desodorante, pañuelos e ropa, farmacias o droguerías, cosméticos, perfumes, venta de productos farmacéuticos y casas naturales.</p> <p><b>I1</b> Guardería, Jardín infantil, saldeconas, caseta comunal, Puesto de salud, Puntos de información jurídica</p> <p><b>I2</b> Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, Comisarías de Familia, Inspecciones de policía, Oficinas de la alcaldía, Centros de salud, establecimientos de salud, Estudios de televisión, emisoras, Salas de producción, radio y televisión, Teatro, Club de aire libre, pizarronales, auditorios, medios bellos, centros culturales comunitarios, salones comunitarios, academias y casas de la cultura, Instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos, colegios de enseñanza media.</p> <p><b>I3</b> Sedes administrativas de servicios públicos domiciliarios, bibliotecas, Cruz Roja, Defensa Civil.</p>	<p><b>C1</b> Sección de belleza, peluquería, Barbería, hasta tres (3) puntos. Cafeterías, heladerías, salones de Té, Jugo, empanaderías, arepas, ensaladas, postres. Establecimiento de alquiler de ropa y disfrutes, sastrería/modista. Establecimientos de servicio de telecomunicaciones. Llamadas fijo, Internet, Fibraoptica, alquiler de películas/cd's, música.</p> <p><b>C2</b> Oficinas asesoras de servicios profesionales o técnicos, oficinas asesoras de trámites, expedición de documentos. Servicios de turismo, agencias de viajes, agencias de turismo, agencias de cruceros, agencias de finca rará, inmobiliarias. Salón de belleza y peluquería con 4 o más puestos, centros de estética, aulas de imagen, spa, Estudios fotográficos, agencias de publicidad. Pequeñas especializadas, reproducción e impresión de documentos, fotografías y copias, agencias de turismo, agencias de cruceros, agencias de cruceros, agencias de eventos, Alquiler de maquinaria de lavadoras, Casa naturales, Oficinas del vestido, Agencias de lotería, agencias de apuestas y parquedertas.</p> <p><b>C3</b> Hoteles, residencias, pensiones, hospitales. Reparación de aparatos eléctricos de uso doméstico como refrigeradores, lavadoras, estufas, radios, televisores, Reparación de calzado, remontadora, zapaterías, Mantenimiento de computadoras, hoteles.</p> <p><b>R1</b> Son áreas de uso recreativo a nivel de barrio. Parques infantiles y canchas deportivas.</p> <p><b>R2</b> Son áreas de uso recreativo a nivel de un sector: clubes deportivos, polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos .</p> <p><b>R3</b> Son áreas de uso recreativo a nivel municipal: parques temáticos, coliseos deportivos, estadios.</p> <p><b>R4</b> Fabricación artesanal confeccionados de materiales textiles, sencillar, encajes, fieltro, telas, prendas de vestir. Microempresas de producción de alimentos de: galletas, arpas, maní, empanadas, tamales, achitas, derivados del café. Embudos, etc..</p>			
<p><b>NOTA:</b> Los establecimientos comerciales legalmente constituidos antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se mantendrán, pero perderán su vigencia una vez suspendan su actividad, y el nuevo uso tendrá que cumplir lo establecido en el presente Acuerdo.</p>				

## Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 11			Pag 1 de 2	
NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICABILIDAD	Loteo Mínimo: Vivienda Unifamiliar (VU) 72.00 M2	Altura Max: Vivienda Unifamiliar (VU) 2 pisos	<b>LOCALIZACION SECTOR 11</b>	
	Vivienda Bifamiliar (VB) 72.00 M2	Vivienda Bifamiliar (VB) 2 pisos		
	Vivienda Multifamiliar (VM) 84.00 M2	Vivienda Multifamiliar (VM) 8 pisos		
	Comercio (C1-2-3) 84.00 M2	Comercio (I-2) 8 pisos		
	Frente Mínimo: Vivienda Unifamiliar (VU) 6.00 M	Recreativo (I-2-3) Libre		
	Vivienda Bifamiliar (VB) 6.00 M	Institucional (I-2-3) Libre		
	Vivienda Multifamiliar (VM) 8.00 M			
	Comercio (C) 7.00 M			
	Indice de Ocupación 0.94	Altura Min: Vivienda Unifamiliar (VU) 1 piso		
	Indice de Habitabilidad Una alcoba por cada 20.00 m2 construidos	Vivienda Bifamiliar (VB) 2 pisos		
NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICABILIDAD	Altura libre : Vivienda Unifamiliar (VU) 2.20 M	Vivienda Multifamiliar (VM) 2 pisos		
	Vivienda Bifamiliar (VB) 2.20 M	Aislamiento y/o patio 2.00 m hasta dos (2) pisos		
	Vivienda Multifamiliar (VM) 2.20 M	3.00 m de tres (3) pisos en adelante		
	Voladizos: Perfil de 3.00 M a 5.99 M 0.40 M	Barrios La Isabela Zuligá		
	Perfil de 6.00 M a 7.99 M 0.60 M	el surco la gerencia		
	Perfil de 8.00 M a 29.99 M 1.00 M			
	NOTA: En construcciones nuevas que se localicen contiguas a viviendas existentes con voladizos diferentes a 0.40m, 0.60m y 1.00 metro, el voladizo se ajustará a los voladizos de los predios colindantes.			
	Cesiones - Para urbanizaciones abiertas 25% del área neta urbanizable: 10% para equipamiento municipal y 15% para áreas verdes y zonas recreativas.			
	NOTA: Para urbanizaciones abiertas cuya área neta urbanizable sea menor a 4000 M2, 20 % para zonas verdes, recreativas y salón comunal.			
	-Para conjuntos cerrados, se exigirá un porcentaje de áreas de cesión para equipamiento municipal y/o áreas comunes, del 20% del área neta urbanizable.			
Parqueaderos	1 x cada ocha (8) viviendas para residentes	1 x cada vivienda para residentes		
	Estrato 1-2: 1 x cada ocha (8) viviendas para visitantes	1 x cada cuatro (4) viviendas para visitantes		
	Estrato 3-4: 1 x cada cuatro (4) vivienda para residente	Commercial Institutional Recreational		
	1 x cada seis (6) viviendas para visitantes	"C" (1-2-3): 1 x cada 100 M2 construidos		
		"T" (1-2-3): 1 x cada 200 M2 construidos		

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1115185801**



PIN de Validación: a6f60a25



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B #1A-31 Ofc 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46  
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

## 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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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 Abr 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  
**07 Sep 2020**

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  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6f60a25

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

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  
**07 Sep 2020**

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6f60a25

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a6f60a25

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- 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  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arqvangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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: a6f60a25



#### PIN DE VALIDACIÓN

a6f60a25

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1115185801 M.I.: 382-31127



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SEVILLA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411065641103433175

Nro Matrícula: 382-31127

Página 1 TURNO: 2024-382-1-10202

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:58:33 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CAICEDONIA VEREDA: CAICEDONIA

FECHA APERTURA: 23-10-2024 RADICACIÓN: 2024-382-6-1965 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 46.41% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 804, 2024/10/12, NOTARIA UNICA CAICEDONIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. DISTRIBUCIÓN: UNA (1) SAL-COMEDOR, UNA (1) COCINA, CUATRO (4) HABITACIONES, UN (1) BAÑO SOCIAL, UN (1) PATIO DE ROPAS. ALINDERADO ASÍ: ## INICIA EN EL PUNTO 1.1 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE, EN UNA DISTANCIA DE 4.83 MTS AL PUNTO 1.2 CON MURO COMÚN DE FACHADA QUE LO SEPARA DE LA CALLE 11; DEL PUNTO 1.2 GIRA 90º EN DIRECCIÓN SUR, EN UNA DISTANCIA 12.00 MTS AL PUNTO 1.3 CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NÚMERO 01-00-0164-0006-000 LOTE 2; DEL PUNTO 1.3 GIRA 90º EN DIRECCIÓN ORIENTE, EN UNA DISTANCIA DE 6.00 METROS AL PUNTO 1.4 CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NÚMERO 01-00-0164-0005-000 LOTE 7; DEL PUNTO 1.4 GIRA 90º EN DIRECCIÓN NORTE, EN UNA DISTANCIA DE 8.78 MTS AL PUNTO 1.5 CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NÚMERO 01-00-0164-0008-000 LOTE 4; DEL PUNTO 1.5 GIRA 90º EN DIRECCIÓN OCCIDENTE, EN UNA DISTANCIA DE 1.17 MTS AL PUNTO 1.6 CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE LAS ESCALERAS DE ACCESO AL APARTAMENTO 201 DEL MISMO EDIFICIO; DEL PUNTO 1.6 GIRA 90º EN DIRECCIÓN NORTE, EN UNA DISTANCIA DE 3.22 MTS AL PUNTO 1.1 INICIAL CON MURO COMÚN QUE LO SEPARA DE LAS ESCALERAS DE ACCESO AL APARTAMENTO 201 DEL MISMO EDIFICIO. ## NADIR: CON EL TERRENO SOBRE EL ÁREA QUE ESTÁ CONSTRUIDO. CENIT: CON LA LOSA QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 201. ESTE APARTAMENTO TIENE UN COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD DEL 46.41%

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 62 CENTIMETROS CUADRADOS: 951

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

COEFICIENTE : 46.41%

#### COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN FOLIO 382-11227. ANOTACIÓN 1. ESCRITURA 306 DEL 12/5/2000 NOTARIA U. DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 16/5/2000 POR COMPRAVENTA DE: LIGIA DE JESUS PARRA OSSA , A: ILSA AVILA PINZON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 2. ESCRITURA 613 DEL 22/7/1994 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 2/8/1994 POR COMPRA VENTA DE: ZORAIDA GONZALEZ DE SAAVEDRA , DE: VICTOR MANUEL SAAVEDRA CANO , A: LIGIA DE JESUS PARRA OSSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 3. ESCRITURA 319 DEL 14/8/1984 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 28/8/1984 POR COMPRA VENTA DE: CORPORACION DE VIVIENDA POPULAR CAICEDONIA. COVIPO , A: ZORAIDA GONZALEZ SAAVEDRA , A: VICTOR MANUEL SAAVEDRA CANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 4. ESCRITURA 423 DEL 27/10/1981 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 4/11/1981 POR COMPRA VENTA MAY. EXT. DE: MARIANA ROJAS DE ROJAS , A: CORPORACION DE VIVIENDA POPULAR CAICEDONIA COVIPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 5. ESCRITURA 335 DEL 3/8/1967 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 24/8/1967 POR COMPRA VENTA DE: ADIELA GIL JIMENEZ , A: MARIANA ROJAS ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 6. ESCRITURA 317 DEL 28/7/1967 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 29/7/1967 POR COMPRAVENTA DE: ISABEL ARIAS DE GARAY , A: ADIELA GIL JIMENEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227. ANOTACIÓN 7. ESCRITURA 330 DEL 17/7/1964 NOTARIA DE CAICEDONIA REGISTRADA EL 8/9/1964 POR COMPRA VENTA DE: ARTURO ARANGO PINEDA , DE: ALFREDO CASTAÑO BEDOYA , A: ISABEL ARIAS DE GARAY , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 382-11227 --

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411065641103433175

Nro Matrícula: 382-31127

Página 2 TURNO: 2024-382-1-10202

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:58:33 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

382 - 11227

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-2011 Radicación: 2011-382-6-863**

Doc: ESCRITURA 285 DEL 24-05-2011 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$14,360,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA BOLETA DE REGISTRO N°736-05-1000141205

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

DE: AVILA PINZON ILSA

CC# 29327965

A: CARTAGENA BOLIVAR OFELIA DE JESUS

CC# 66651830 X

A: PARRADO CARTAGENA CARLOS ANDRES

CC# 1115187755 X

A: PARRADO CARTAGENA PEDRO LUIS

CC# 1115185801 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-2023 Radicación: 2023-382-6-1567**

Doc: ESCRITURA 541 DEL 02-09-2023 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: CARTAGENA BOLIVAR OFELIA DE JESUS

CC# 66651830 X

A: PARRADO CARTAGENA CARLOS ANDRES

CC# 1115187755 X

A: PARRADO CARTAGENA PEDRO LUIS

CC# 1115185801 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-2024 Radicación: 2024-382-6-1965**

Doc: ESCRITURA 804 DEL 12-10-2024 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CARTAGENA BOLIVAR OFELIA DE JESUS

CC# 66651830 X

A: PARRADO CARTAGENA CARLOS ANDRES

CC# 1115187755 X

A: PARRADO CARTAGENA PEDRO LUIS

CC# 1115185801 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2024 Radicación: 2024-382-6-1965**

Doc: ESCRITURA 804 DEL 12-10-2024 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CARTAGENA BOLIVAR OFELIA DE JESUS

CC# 66651830

DE: PARRADO CARTAGENA CARLOS ANDRES

CC# 1115187755



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

Certificado generado con el Pin No: 2411065641103433175

Nro Matrícula: 382-31127

Pagina 3 TURNO: 2024-382-1-10202

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:58:33 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: PARRADO CARTAGENA PEDRO LUIS

CC# 1115185801

A: PARRADO CARTAGENA CARLOS ANDRES

CC# 1115187755 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-382-1-10202

FECHA: 06-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

1

## **HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA**

## REGISTRADOR SECCIONAL