



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140864539

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JAIRO DANIEL POLO ARGOTY
NIT / C.C CLIENTE	1140864539
DIRECCIÓN	CL 45 # 86 - 75 BLQ 2 AP 504 GA 31
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Lili
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

FECHA VISITA	29/11/2024
FECHA INFORME	02/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CINDY CAROLINA ESPITIA CARVAJAL					
NUM. ESCRITURA	2562 Escritura De NOTARIA	21	FECHA	28/05/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	760010100177500290001900020415					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	PARQUES DEL LILI 2 VIS					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	295000	VRxM2 4820.26		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.70%					

M. INMOB.	N°
370-750071	BLQ 2 AP 504
MATRICULA	NRO. GARAJE
370-749930	31

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Sur del municipio de Cali

Al inmueble se llega así: A través de la Calle 25 y la carrera 86, vías en dos direcciones por donde circulan las rutas de transporte público municipal. La actividad predominante del sector es el uso residencial con casas en lote individual, conjuntos multifamiliares en torres de apartamentos y conjuntos de casas cerrados. El uso mixto (vivienda-comercio) se destaca sobre las vías principales del sector (calle 25, calle 42, calle 48, Carrera 83C y Carrera 86), al interior del barrio el uso es residencial. Cerca la inmueble está el C.C. Super Outlet de la 80, C.C. Unicentro, C.C. Jardín Plaza, Alkosto de la 80, la Universidad del Valle, Clínica Regional de Occidente, Fundación Clínica Valle del Lili, Surtifamiliar El Caney entre otros.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 210,303,986

VALOR ASEGURABLE \$ COP 210,303,986

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

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-02 11:03:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	120
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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 Nº 0373 DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.85
AREA PRIVADA	M2	61.20

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 86.264.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.20

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	61.20
GA 31	M2	9.24

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 45 # 86 - 75 BLQ 2 AP 504 | GA 31 | Lili | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2202, fecha: 23/05/2006, Notaría: 3 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	82
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páneles y pintura
Ancho Fachada	Mayo 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2006

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 504 Bloque 2	61.20	M2	\$3,142,222.00	91.44%	\$192,303,986.40
Area Privada	Parqueadero No. 31	9.24	M2	\$1,948,052.00	8.56%	\$18,000,000.48
TOTALES					100%	\$210,303,986
Valor en letras				Doscientos diez millones trescientos tres mil novecientos ochenta y seis Pesos Colombianos		
				TOTAL COMERCIAL	\$210,303,986	
				OFERTA Y DEMANDA		

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 medias

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.

Sector expansión urbana desarrollo de proyectos VIS y estrato 5 multifamiliar.

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 apartamento cuenta con el parqueadero privado, sencillo, descubierto No. 31.- coeficiente 0.11%. CODIGO CATASTRAL: CBX0054CNJCCOD CATASTRAL ANT: 760010100177500290001900020274.

Entorno: La actividad predominante del sector es el uso residencial con casas en lote individual, conjuntos multifamiliares en torres de apartamentos y conjuntos de casas cerrados. El uso mixto (vivienda-comercio) se destaca sobre las vías principales del sector (calle 25, calle 42, calle 48, Carrera 83C y Carrera 86), al interior del barrio el uso es residencial. Cerca la inmueble está el C.C. Super Outlet de la 80, C.C. Unicentro, C.C. Jardín Plaza, Alkosto de la 80, la Universidad del Valle, Clínica Regional de Occidente, Fundación Clínica Valle del Lili, Surtifamiliar El Caney entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 2202, Fecha escritura: 23/05/2006, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: El bien inmueble cuenta con un óptimo estado de conservación, acabados lujosos, pisos en porcelanato, baños con enchapes y divisiones en vidrio templado, cocina integral, closets en madera.

-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 valuaria 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	Parques del Lili 2	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,120,915.03	3137732701
2	Parques del Lili 2	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$3,120,915.03	318 3749090
3	Parques del Lili 2	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,810,457.52	3207865740
Del inmueble		5		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	65.85	61.20	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,152,124.18
2	17	65.85	61.20	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,152,124.18
3	17	65.85	61.20	1.10	1.0	1.01	1.0	1.0	1.11	\$3,122,418.30
18 años										
								PROMEDIO	\$3,142,222.22	
								DESV. STANDAR	\$17,150.70	
								COEF. VARIACION	0.55%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,159,372.92	TOTAL	\$193,353,622.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,125,071.52	TOTAL	\$191,254,377.16
VALOR TOTAL		\$192,303,986.40		

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10659362>2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2752172318-se-vende-apartamento-en-el-conjunto-residencial-parques-del-lili-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a0295367-4d59-42f5-84aa-eb8e42608f3d3.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10852868>

Firmado digitalmente en AvSignd. Hash: 49dd1825c

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 45 # 86 - 75 BLQ 2 AP 504 | GA 31 | Lili | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

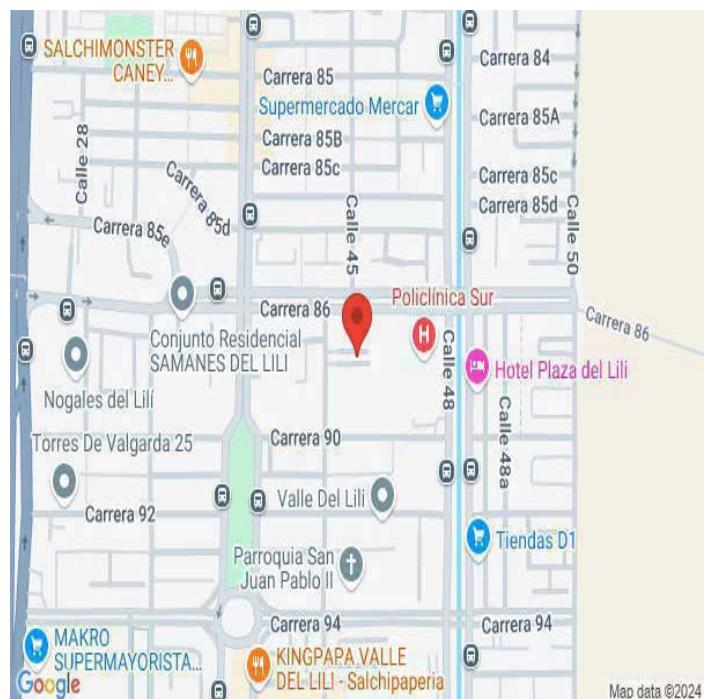
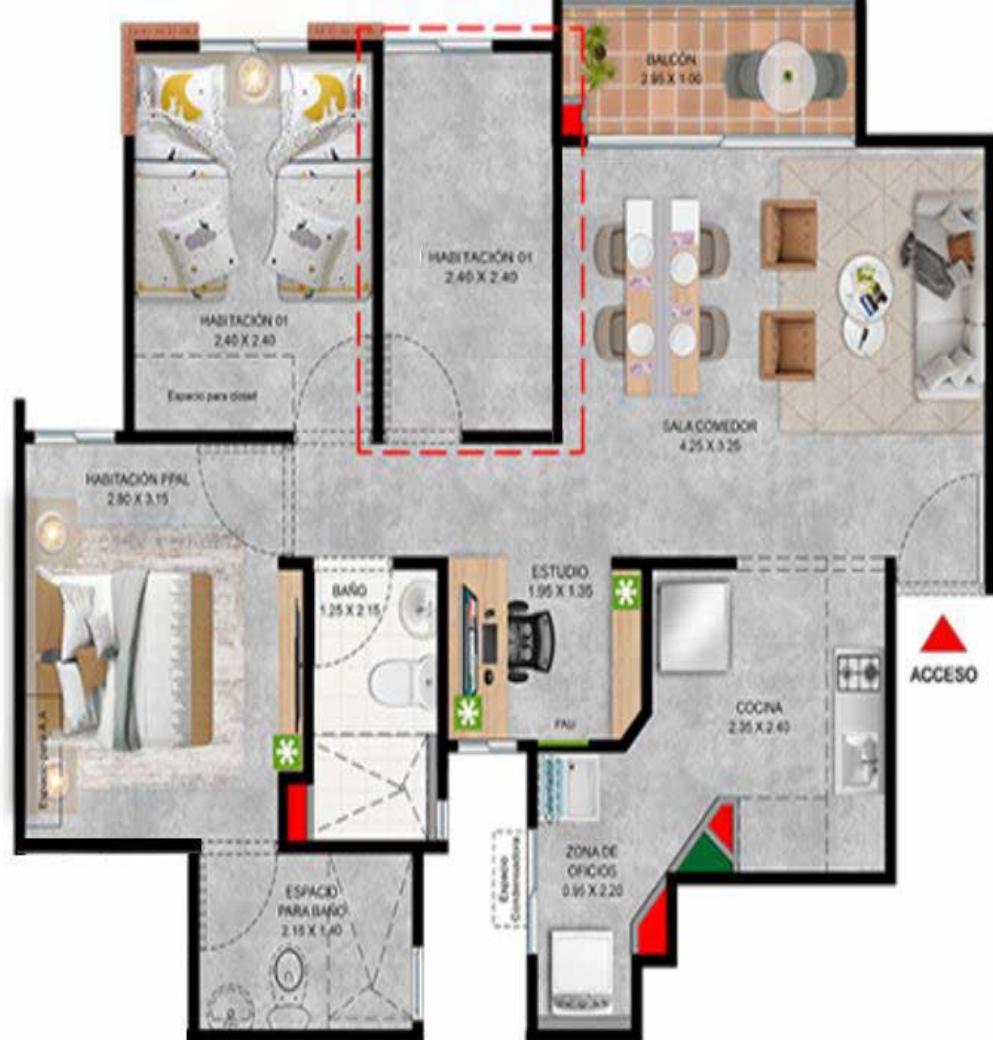
Latitud: 3.3785

Longitud: -76.518278

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 42.5994''

Longitud: 76° 31' 5.8002''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitaciones



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Conexion habitaciones



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

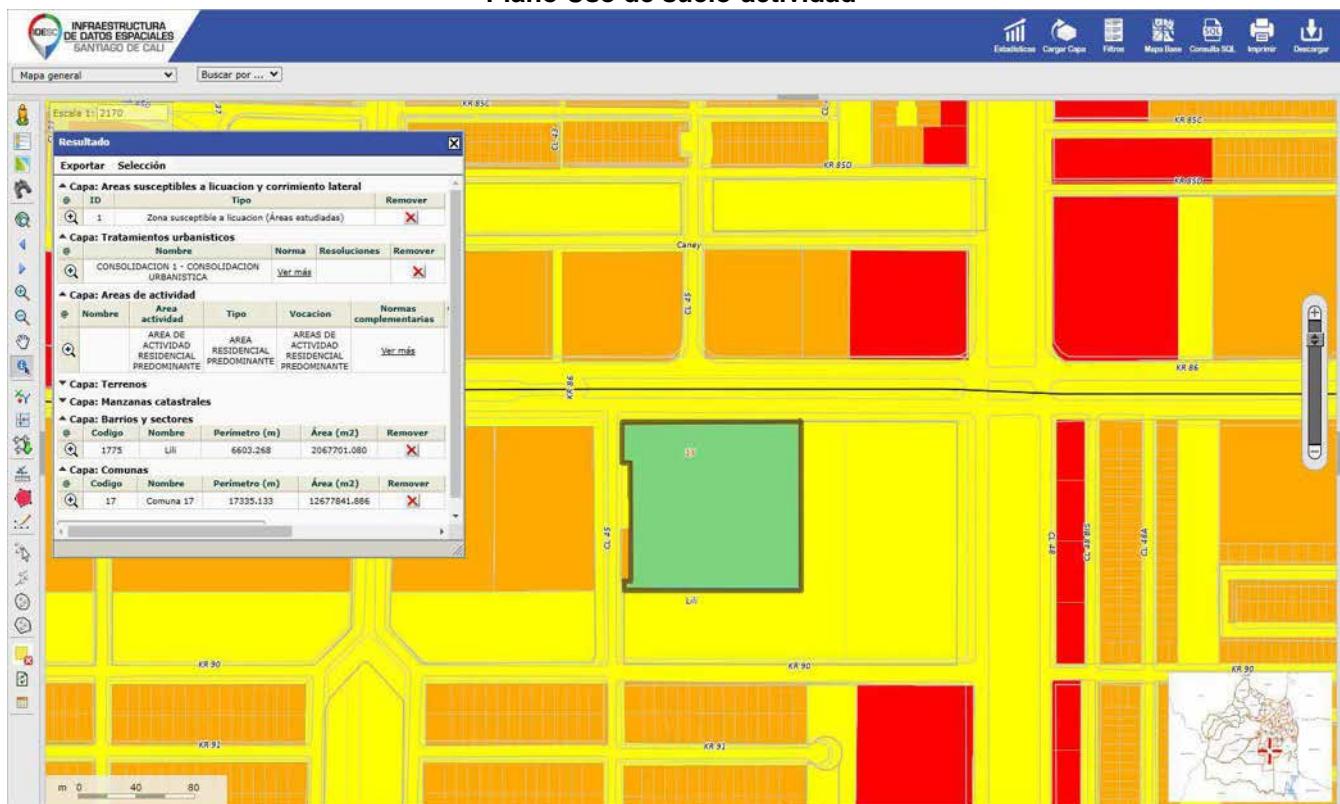


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 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 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-1140864539



PIN de Validación: b7fb0ad0



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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Firmado electrónicamente en AvaiSign. Hash: 494ddbb825c

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: b7fb0ad0

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

refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7fb0ad0

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.



PIN de Validación: b7fb0ad0



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1140864539 M.I.: 370-750071



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411197292104098583

Nro Matrícula: 370-749930

Página 1 TURNO: 2024-475767

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 02-06-2006 RADICACIÓN: 2006-40931 CON: ESCRITURA DE: 30-05-2006

CODIGO CATASTRAL: CBX0054CNJCCOD CATASTRAL ANT: 760010100177500290001900020274

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2202 de fecha 23-05-2006 en NOTARIA 3 de CALI PARQUEADERO 31 con area de 9.24 M2 con coeficiente de 0.11% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JARAMILLO MORA S.A ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2202 DEL 23-05-2006 NOTARIA 3 DE CALI SE REALIZO DIVISION MATERIAL O SEGREGACION DE UN LOTE CON AREA DE 247.87 M2 EFECTUADA POR JARAMILLO MORA S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 30-05-2006. MEDIANTE ESCRITURA 381 DEL 24-03-2006 NOTARIA 20 DE CALI SE REGISTRO LA COMPROVENTA EFECTUADA POR CENTRAL DE INVERSIONES S.A. A FAVOR DE JARAMILLO MORA S.A. NIT. # 800.094.968-9 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 18-04-2006-- MEDIANTE ESCRITURA 2176 DEL 15-12-2005 NOTARIA 5 DE CALI SE REALIZO DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 29-12-2005.CENTRAL DE INVERSIONES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO CON MATRICULA INMOLIARIA 370-615114 OBJETO DE LA PRESENTE DIVISION MATERIAL ASI: MEDIANTE ESCRITURA 0795 DEL 26-04-2004 NOTARIA 15 DE CALI QUE CONTIENE LA COMPROVENTA EFECTUADA POR EL FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS - "FOGAFIN" , A FAVOR DE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 19-05-2004.MEDIANTE ESCRITURA 0233 DEL 22-03-2001 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA V. SE REGISTRO LA COMPROVENTA EFECTUADA POR FINANCIERA FES S.A. A FAVOR DE FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS - "FOGAFIN" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 08-05-2001.MEDIANTE ESCRITURA 1920 DEL 30-06-1999 NOT.2 DE CALI SE REGISTRO LA TRANSFERENCIA A TITULO DE CESION DE ACTIVOS Y PASIVOS EFECTUADA POR LA FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR - FES - A FAVOR DE LA SOC.FINANCIERA ESTELAR S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 25-10-1999.MEDIANTE ESCRITURA 1831 DEL 24-06-1999 NOTARIA 2 DE CALI SE REGISTRO LA DACION EN PAGO EFECTUADA POR LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. A FAVOR DE LA FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR - FES - , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.--25-06-1999.MEDIANTE ESCRITURA 1831 DEL 24-06-1999 NOTARIA 2 DE CALI SE VERIFICO DESENGLOBE EFECTUADO POR LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.EL 25-06-1999.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ANTES CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ S.A. REALIZO EN MAYOR EXTENSION, DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.#1170/30-03-89 NOT.11 CALI, REGISTRADA EL 04-04-89. POR ESC.#2669/04-08-94 NOT.11 CALI, REGISTRADA EL 09-08-94, REALIZO DECLARACION ANTE NOTARIO, INDICANDO LA CABIDA Y LINDEROS ACTUALES DEL INMUEBLE AQUI INSCRITO. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., POR LA ESCRITURA #1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 REALIZO ENGLOBE. POR ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 HIZO LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCR.#3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 EFECTUO UN ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #2014 DEL 29-07-87 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-87.-* OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #3351 DEL 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- SOC. MELENDEZ S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-49. POR ESCRITURA #632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-57 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-69, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A.,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411197292104098583

Nro Matrícula: 370-749930

Página 2 TURNO: 2024-475767

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

ACLARADA POR ESCR.#5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969Y POR ESCRITURA #4044 DEL 26-11-84

NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-84 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA #819 DEL 30-04-85 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-85, VERIFICO ENGLOBE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 45 # 86 - 75 GA 31 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 45 # 86 - 75 GA 31 GA 31 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 45 86-75 CONJUNTO RES. PARQUES DEL LILI 2 VIS PARQUEADERO 31

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 742778

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-2006 Radicación: 2006-40931

Doc: ESCRITURA 2202 del 23-05-2006 NOTARIA 3 de CALI

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TERCERA COLUMNA. B.F. 10337265 DE 2006

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

DE: JARAMILLO MORA S.A.

X NIT 800.094.968-9

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28140

Doc: ESCRITURA 1178 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BF. 80035928-2007 1A COLUMNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: JARAMILLO MORA S.A.

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28141

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$55,080,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA 1A COLUMNA BF. 80035929-2007 ESTE Y OTRO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: JARAMILLO MORA S.A.

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28141

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411197292104098583

Nro Matrícula: 370-749930

Página 3 TURNO: 2024-475767

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA 2A COLUMNA ESTE Y OTRO

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

DE: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 005 Fecha: 30-03-2007 Radicación: S/N**

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA 3A COLUMNA ESTE Y OTRO

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

DE: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971

A: Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2015 Radicación: 2015-99737

Doc: CERTIFICADO 0284 del 31-08-2015 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$38,556,000

Se cancela anotación No: 4

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

CONSTITUIDA POR ESCR.179 DEL 13 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA (2) DE CALI, SE CANCELA POR ESCR.1736 DEL 27 DE AGOSTO DE 2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CALI (2)

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 CESIONARIO

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-889

Doc: ESCRITURA 3280 del 12-12-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971

A: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-889

Doc: ESCRITURA 3280 del 12-12-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO.

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

DE: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411197292104098583

Nro Matrícula: 370-749930

Página 5 TURNO: 2024-475767

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 16-07-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 3050-23/06/22 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 04-11-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL - 760010100177500290001900020274 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO CALI, RES. 4477-26/09/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-7054 Fecha: 17-11-2015

SE DEJA SIN VALIDEZ Y EFECTO LA ANOTACION # 5, POR NO HACER PARTE DE LA TRADICION DEL INMUEBLE AQUI INSCRITO, CONFORME A LA RESOL # 505 DEL 13-11-2015 EMANADA DE LA ORIP CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO. VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-475767 FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Firmado electrónico

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

REGISTRADORA PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411194528104098584

Nro Matrícula: 370-750071

Página 1 TURNO: 2024-475766

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 02-06-2006 RADICACIÓN: 2006-40931 CON: ESCRITURA DE: 30-05-2006

CODIGO CATASTRAL: CBX0053ZAKBCOD CATASTRAL ANT: 760010100177500290001900020415

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2202 de fecha 23-05-2006 en NOTARIA 3 de CALI APARTAMENTO 504-2 con area de 61.20 M2 con coeficiente de 0.70% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JARAMILLO MORA S.A ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2202 DEL 23-05-2006 NOTARIA 3 DE CALI SE REALIZO DIVISION MATERIAL O SEGREGACION DE UN LOTE CON AREA DE 247.87 M2 EFECTUADA POR JARAMILLO MORA S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 30-05-2006. MEDIANTE ESCRITURA 381 DEL 24-03-2006 NOTARIA 20 DE CALI SE REGISTRO LA COMPROVENTA EFECTUADA POR CENTRAL DE INVERSIONES S.A. A FAVOR DE JARAMILLO MORA S.A. NIT. # 800.094.968-9 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 18-04-2006-- MEDIANTE ESCRITURA 2176 DEL 15-12-2005 NOTARIA 5 DE CALI SE REALIZO DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 742778 EL 29-12-2005.CENTRAL DE INVERSIONES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO CON MATRICULA INMOLIARIA 370-615114 OBJETO DE LA PRESENTE DIVISION MATERIAL ASI: MEDIANTE ESCRITURA 0795 DEL 26-04-2004 NOTARIA 15 DE CALI QUE CONTIENE LA COMPROVENTA EFECTUADA POR EL FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS - "FOGAFIN" , A FAVOR DE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 19-05-2004.MEDIANTE ESCRITURA 0233 DEL 22-03-2001 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA V. SE REGISTRO LA COMPROVENTA EFECTUADA POR FINANCIERA FES S.A. A FAVOR DE FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS - "FOGAFIN" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 08-05-2001.MEDIANTE ESCRITURA 1920 DEL 30-06-1999 NOT.2 DE CALI SE REGISTRO LA TRANSFERENCIA A TITULO DE CESION DE ACTIVOS Y PASIVOS EFECTUADA POR LA FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR - FES - A FAVOR DE LA SOC.FINANCIERA ESTELAR S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.-EL 25-10-1999.MEDIANTE ESCRITURA 1831 DEL 24-06-1999 NOTARIA 2 DE CALI SE REGISTRO LA DACION EN PAGO EFECTUADA POR LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. A FAVOR DE LA FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR - FES - , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.--25-06-1999.MEDIANTE ESCRITURA 1831 DEL 24-06-1999 NOTARIA 2 DE CALI SE VERIFICO DESENGLOBE EFECTUADO POR LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 615114.EL 25-06-1999.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ANTES CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ S.A. REALIZO EN MAYOR EXTENSION, DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.#1170/30-03-89 NOT.11 CALI, REGISTRADA EL 04-04-89. POR ESC.#2669/04-08-94 NOT.11 CALI, REGISTRADA EL 09-08-94, REALIZO DECLARACION ANTE NOTARIO, INDICANDO LA CABIDA Y LINDEROS ACTUALES DEL INMUEBLE AQUI INSCRITO. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., POR LA ESCRITURA #1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11. DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 REALIZO ENGLOBE. POR ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 HIZO LA SEGREGACION DE UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCR.#3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 EFECTUO UN ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #2014 DEL 29-07-87 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-87.-* OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #3351 DEL 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- SOC. MELENDEZ S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. GARCES GIRON HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-49. POR ESCRITURA #632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-57 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-69, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A.,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411194528104098584

Nro Matrícula: 370-750071

Página 2 TURNO: 2024-475766

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

ACLARADA POR ESCR.#5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969Y POR ESCRITURA #4044 DEL 26-11-84

NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-84 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA #819 DEL 30-04-85 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-85, VERIFICO ENGLOBE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 45 # 86 - 75 BLQ 2 AP 504 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 45 # 86 - 75 BLQ 2 AP 504 BLQ 2 AP 504 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 45 86-75 CONJUNTO RES. PARQUES DEL LILI 2 VIS APARTAMENTO 504-2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

379 - 742778

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-2006 Radicación: 2006-40931

Doc: ESCRITURA 2202 del 23-05-2006 NOTARIA 3 de CALI

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TERCERA COLUMNA. B.F. 10337265 DE 2006

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

DE: JARAMILLO MORA S.A.

X NIT 800.094.968-9

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28141

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$55,080,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 1A COLUMNA BF. 80035929-2007 ESTE Y OTRO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: JARAMILLO MORA S.A.

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28141

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA 2A COLUMNA ESTE Y OTRO

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

DE: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-2007 Radicación: 2007-28141

Doc: ESCRITURA 1179 del 13-03-2007 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411194528104098584

Nro Matrícula: 370-750071

Página 4 TURNO: 2024-475766

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

FAMILIA. ESC. # 1179.DEL 13 DE MARZO DE 2007. SE CANCELA MEDIANTE ESC. # 1958 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2015

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

A: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-889

Doc: ESCRITURA 3280 del 12-12-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: CASTRILLON GUZMAN DANIEL

CC# 94417971

A: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-889

Doc: ESCRITURA 3280 del 12-12-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO.

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

DE: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-01-2016 Radicación: 2016-889

Doc: ESCRITURA 3280 del 12-12-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365

A: RAMIREZ GRISALES VANESSA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-05-2020 Radicación: 2020-22899

Doc: ESCRITURA 828 del 13-04-2020 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$49,300,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3280 DEL 12-12-2015 DE LA NOTARIA 11 DE CALI. SOBRE ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: CANO RAMIREZ ANDRES MAURICIO

CC# 94506365 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-05-2020 Radicación: 2020-24199

Doc: ESCRITURA 913 del 08-05-2020 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411194528104098584

Nro Matrícula: 370-750071

Página 6 TURNO: 2024-475766

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 10:43:09 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

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 2

Radicación: C2015-6717

Fecha: 02-10-2015

EL ORDEN DE LAS ANOTACIONES ESTA DADO POR FECHA Y NUMERO DE RADICACION. VALE. ART.59 LEY 1579/2012.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-475766 FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-SNP.

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

Firmado electronicamente en AvaisSign

494dd825c



ARCHIVO: LRCAJA-1140864539

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1140864539
	Hash documento:	494ddb825c
	Fecha creación:	2024-12-02 11:57:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 512529	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.63.248.114 2024-12-02 11:03:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

