



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALL 123A 1 28E 1-31	
Barrio	PIZAMOS II	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	VALOIS PEREA ERIS RUFINA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: AURO JOAQUIN MOSQUERA HURTADO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **VALOIS PEREA ERIS RUFINA** ubicado en la CALL 123A 1 28E 1-31 PIZAMOS II, de la ciudad de Cali.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$63,195,500 pesos m/cte (Sesenta y tres millones ciento noventa y cinco mil quinientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	61.13	M2	\$350,000.00	33.86%	\$21,395,500.00
Area Construida	CASA	32	M2	\$950,000.00	48.10%	\$30,400,000.00
Area Construida	CERRAMIENTO PORCHE	12	M2	\$950,000.00	18.04%	\$11,400,000.00
TOTALES					100%	\$63,195,500

Valor en letras

Sesenta y tres millones ciento noventa y cinco mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-06 12:15:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,033,789	1,974,859	Valor del avalúo en UVR	175,671.20
Proporcional	21,397,996	63,195,500	Valor asegurable	63,195,500
% valor proporcional	33.86	66.14	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Entorno: En el entorno inmediato del inmueble se observan instituciones representativas como el Centro Educativo Nuevo Amanecer, el CAI de Pizamos I, el Terminal de Aguablanca y el Parque Tercer Milenio, lo que contribuye a la accesibilidad y al desarrollo social de la zona.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: El inmueble cuenta con enchapes en pisos de cerámica, muros estucados y pintados, baños enchapados en muros y pisos en cerámica con baterías sanitarias de línea estándar, y una cocina sencilla con mesón en mampostería revestido con cubierta en</p>			

cerámica.

Código	LRCAJA-48411 97	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	AURO JOAQUIN MOSQUERA HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4841197	Teléfono	3218196853
Email	aurojoaqm1989@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VALOIS PEREA ERIS RUFINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	67016310	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALL 123A 1 28E 1-31				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PIZAMOS II	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Barrio Pizamos II, Comuna 21 de Cali, sobre la calle peatonal Calle 123A1, a 150 metros de la Calle 123, a 500 metros de la Avenida Carrera 28D, y a 400 metros de la Avenida Calle 125, las cuales son vías principales de acceso en la zona. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.13	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22791000
AREA CONSTRUIDA	M2	32			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.13	AREA DE TERRENO	M2	61.12
AREA CONSTRUIDA	M2	46	AREA CONSTRUIDA	M2	32
			CERRAMIENTO PORCHE	M2	12
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.8	48.896			
Indice construcción	3	183.36			
Forma Geometrica	Regular	Frente	6		
Fondo	10	Relación frente fondo	1/2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

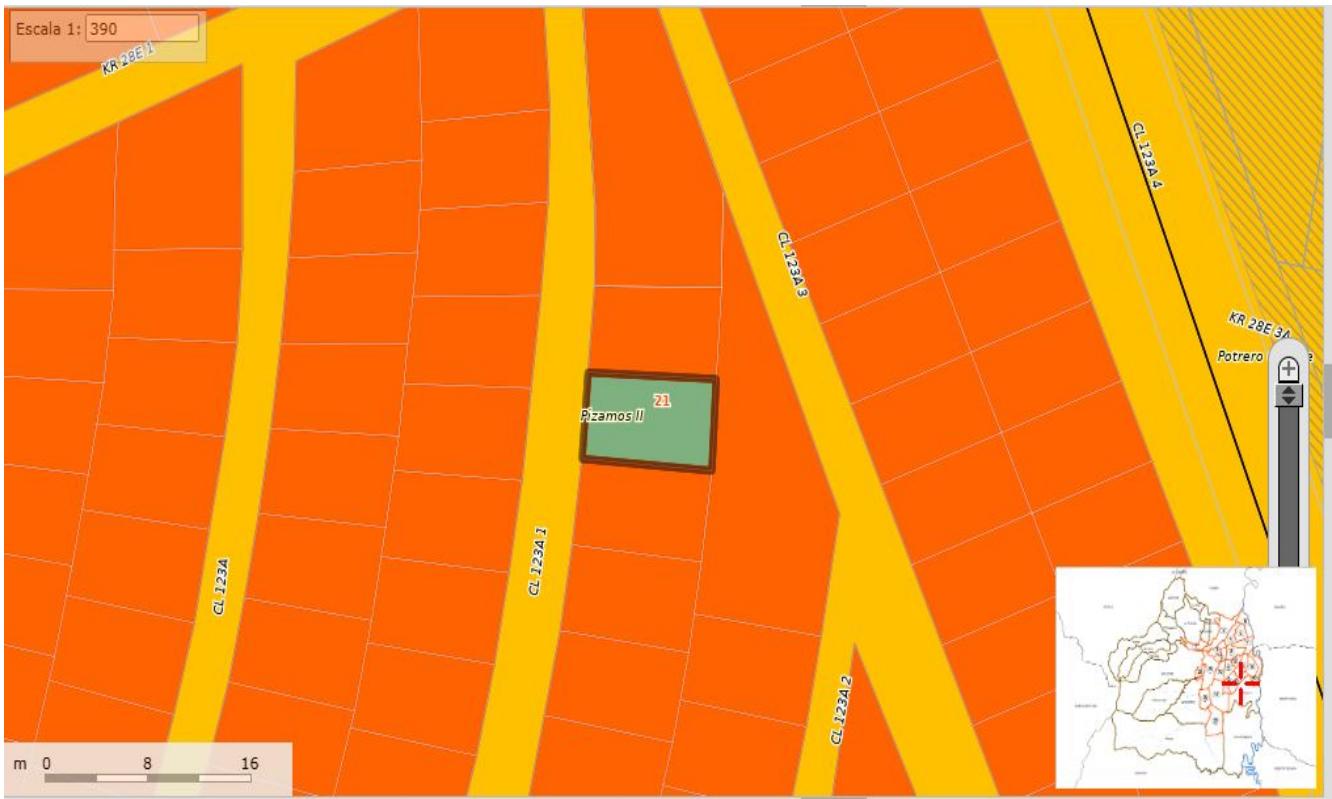
Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 373 de 2014
Area Del Lote	61.13
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	3
Antejardin	2 m
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	4
Densidad	No aplica
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra ubicado en un área de tratamiento de consolidación C2 , destinada a actividad residencial predominante , donde normativamente se exige un patio de 3 metros y un antejardín de

2 metros. Según lo registrado en la escritura pública, el área permitida por norma es de **32,00 m² por nivel**. Sin embargo, en campo se midió un área total en un nivel de **46,00 m²**, que incluye un área de antejardín de **12,00 m²** y un área de zona de ropas de **3,13 m²**.

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado																																					
Exportar		Selección																																			
▲ Capa: Inundacion fluvial																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="8">Tipo amenaza</th><th>Fuente</th><th colspan="3">Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)</td><td>OSO</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr> </tbody> </table>												Tipo amenaza								Fuente	Remover			Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)								OSO					
Tipo amenaza								Fuente	Remover																												
Amenaza Baja mitigable (Profundidad < 0.45 m o Velocidad < 0.5 m/s)								OSO																													
▲ Capa: Edificabilidad																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Indice constr base</th><th>Indice constr adicional</th><th>Indice ocupacion</th><th>Normas volumetricas</th><th>Norma complementaria</th><th>Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td><td>1</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>												Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	3	1	Ver más	Ver más	Ver más														
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover																															
3	1	Ver más	Ver más	Ver más																																	
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Nombre</th><th>Norma</th><th colspan="3">Resoluciones</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)</td><td>Ver más</td><td colspan="3" rowspan="3"></td><td></td></tr> </tbody> </table>												Nombre				Norma	Resoluciones			Remover	CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				Ver más												
Nombre				Norma	Resoluciones			Remover																													
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)				Ver más																																	
▲ Capa: Areas de actividad																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nombre</th><th>Area actividad</th><th>Tipo</th><th>Vocacion</th><th>Normas complementarias</th><th>CIIU 4</th><th>Actividades permitidas</th><th>Resoluciones / Acuerdos</th><th>Norma</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td>Ver más</td><td></td><td>Ver más</td><td></td></tr> </tbody> </table>												Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más							
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover																												
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más																													
▲ Capa: Estrato urbano y expansión																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ID predio</th><th>NPN</th><th>No. predial</th><th>Comuna</th><th>Barrio / Sector</th><th>Condición</th><th>Dirección</th><th>Dirección certificada</th><th>Manzana - lado</th><th>Lado</th><th>Estrato valor</th><th>Estrato descripción</th><th>Uso principal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>581586</td><td>760010100210200860028000000028</td><td>0095200280000</td><td>21</td><td>Pizamos II</td><td>Predio no reglamentado en PH (NPH)</td><td>CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31</td><td>CL 123A 1 # 28 E 1 - 31</td><td>21020086B</td><td>B</td><td>1</td><td>1: Bajo-bajo</td><td>Habitacion</td></tr> </tbody> </table>												ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	581586	760010100210200860028000000028	0095200280000	21	Pizamos II	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31	CL 123A 1 # 28 E 1 - 31	21020086B	B	1	1: Bajo-bajo	Habitacion
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal																									
581586	760010100210200860028000000028	0095200280000	21	Pizamos II	Predio no reglamentado en PH (NPH)	CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31	CL 123A 1 # 28 E 1 - 31	21020086B	B	1	1: Bajo-bajo	Habitacion																									
▲ Capa: Terrenos																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ID predio</th><th>No. predial</th><th>NPN</th><th>Tipo avaluo</th><th>Sector</th><th>Comuna</th><th>Barrio</th><th>Manzana</th><th>Terreno</th><th>Predio</th><th>Dirección</th><th>Edificio / Conjunto residencial</th><th>Fecha actualización</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>581586</td><td>0095200280000</td><td>760010100210200860028000000028</td><td>01</td><td>00</td><td>21</td><td>02</td><td>0086</td><td>0028</td><td>0028</td><td>CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>												ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	581586	0095200280000	760010100210200860028000000028	01	00	21	02	0086	0028	0028	CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31		
ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización																									
581586	0095200280000	760010100210200860028000000028	01	00	21	02	0086	0028	0028	CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31																											
▼ Capa: Manzanas catastrales																																					
▲ Capa: Barrios y sectores																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Codigo</th><th>Nombre</th><th>Perímetro (m)</th><th>Área (m2)</th><th>Remover</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2102</td><td>Pizamos II</td><td>3278.211</td><td>262710.465</td><td></td></tr> </tbody> </table>												Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover	2102	Pizamos II	3278.211	262710.465																	
Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover																																	
2102	Pizamos II	3278.211	262710.465																																		

Plano Uso de suelo-actividad



Indices Norma

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
842	EscrituraDePropiedad	20/03/2012	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-635702	04/02/2025	76001010021020086002	Casa 8000000028

Observación

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

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el entorno inmediato del inmueble se observan instituciones representativas como el Centro Educativo Nuevo Amanecer , el CAI de Pizamos I , el Terminal de Aguablanca y el Parque Tercer Milenio , lo que contribuye a la accesibilidad y al desarrollo social de la zona.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	23 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporto				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

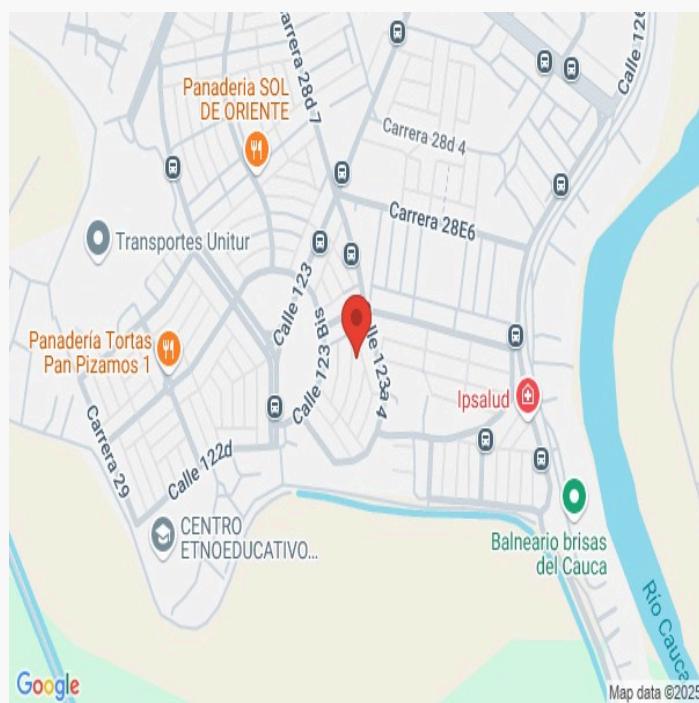
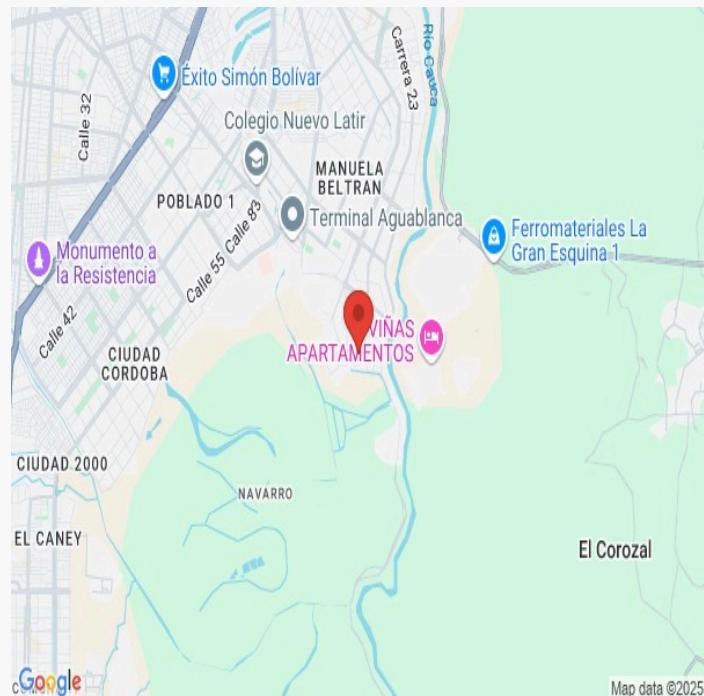
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación	El inmueble cuenta con enchapes en pisos de cerámica, muros estucados y pintados , baños enchapados en muros y pisos en cerámica con baterías sanitarias de línea estándar, y una cocina sencilla con mesón en mampostería revestido con cubierta en cerámica.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dirección: CALL 123A 1 28E 1-31 | PIZAMOS II | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.40263702654579
GEOGRAFICAS : 3° 24' 9.4926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.47142036141749
GEOGRAFICAS : 76° 28' 17.1114''

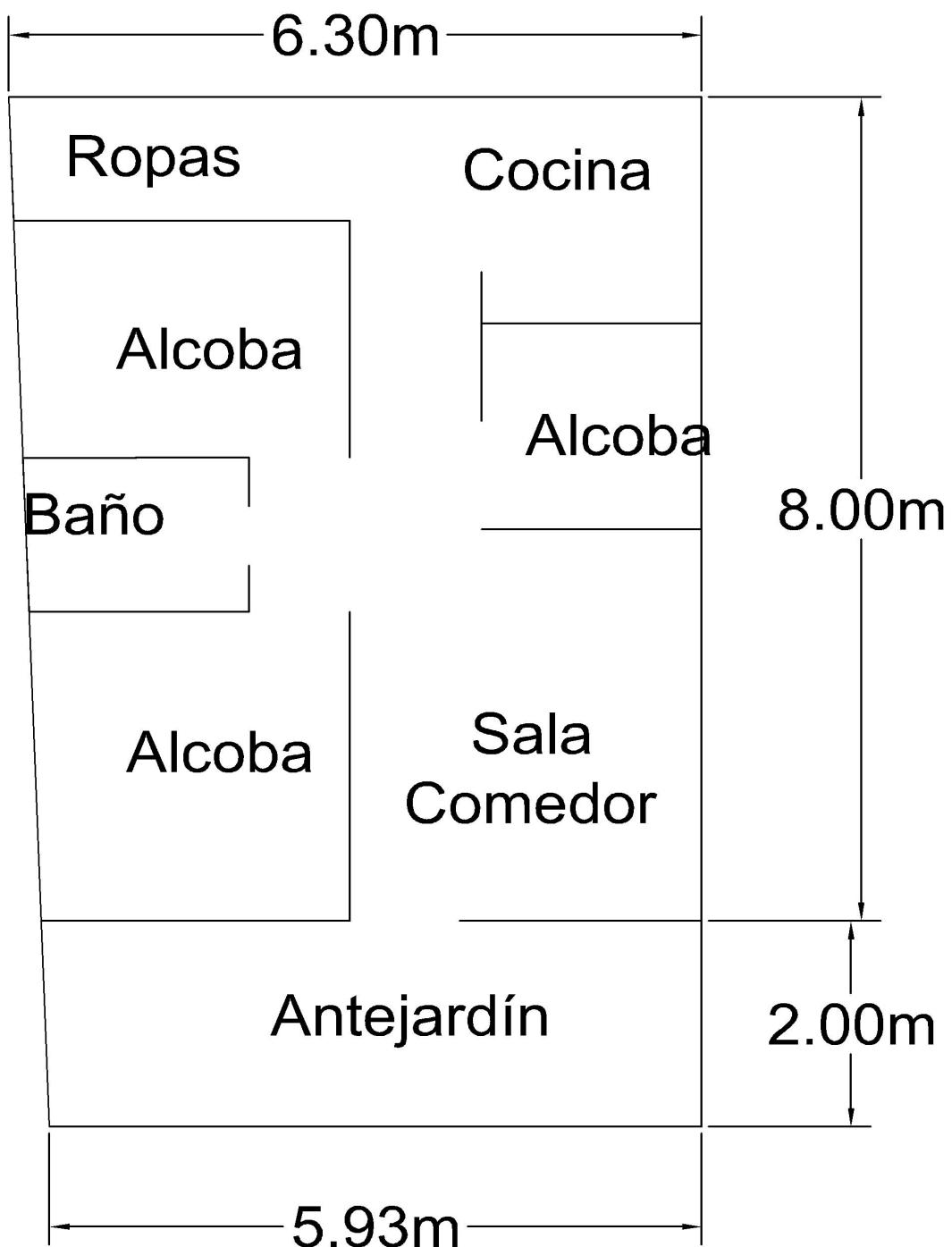
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 28 E 5 # 122 D - 51	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3108488133	60	160	\$950,000	\$152,000,000
2	KR 28 D 7 # 122 E - 13	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3168654628	50	80	\$950,000	\$76,000,000
3	KR 28 D5 # 123	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	3167637409	60	160	\$850,000	\$136,000,000
Del inmueble					61.13	32			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,000,000	\$316,667	1.0	1.0	1.00	\$316,667
2	\$19,000,000	\$380,000	1.0	1.0	1.00	\$380,000
3	\$20,800,000	\$346,667	1.0	1.0	1.00	\$346,667
				PROMEDIO	\$347,777.78	
				DESV. STANDAR	\$31,681.28	
				COEF. VARIACION	9.11%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,000.00	AREA	61.13	TOTAL	\$21,395,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	32	TOTAL	\$28,800,000.00
VALOR TOTAL		\$50,195,500.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-[CAMPO LILIANA](#)2.-[CAMPO EULISES](#)3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-ciudadela-desepaz-4-habitaciones-3-banos/9947-M5546656>

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



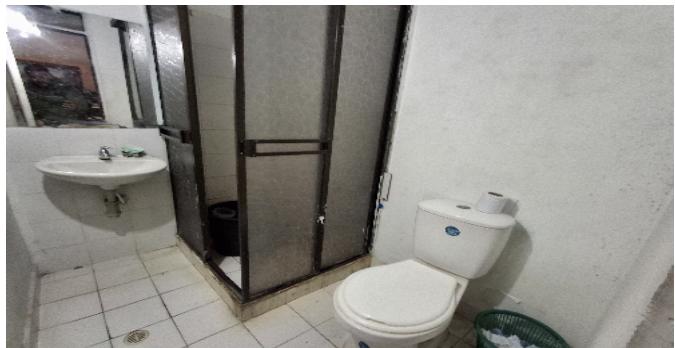
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-4841197



PIN de Validación: b5acteb3



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5acteb3



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b5acteb3

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

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018Régimen
Régimen Académico

Los datos clave para el Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabor@hotmail.com

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646
 El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b5ac0ab3



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

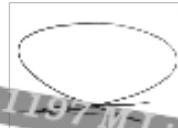


PIN DE VALIDACIÓN

b5ac0ab3



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 nueve (09) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502043468107796589

Nro Matrícula: 370-635702

Página 1 TURNO: 2025-43812

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:18:36 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: 23-01-2001 RADICACIÓN: 2001-1911 CON: ESCRITURA DE: 12-01-2001

CODIGO CATASTRAL: CBX0042MXMBCOD CATASTRAL ANT: 760010100210200860028000000028

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1325 de fecha 01-11-2000 en NOTARIA UNICA de SANTIAGO DE CALI LOTE NO.14 MZ. A6 con area de 61.13 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).--SEGUN ESCRITURA #0702 DEL 23-04-2002 DE LA NOTARIA UNICA DE YUMBO DONDE SE CONSTITUYE UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SOBRE EL LOTE EN EL CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI VERIFICO ENGLOBE DE LOS LOTES DENOMINADOS POLIGONOS DOS Y TRES POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1325 DE 01-11-2000 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA (VALLE) REGISTRADA EL 12-01-2001.

=====ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR TRANSFEENCIA DE PROPIEDAD ENTRE OTROS DE LOS LOTES INSCRITOS EN LAS MATRICULAS NOS. 370-0614494 Y 465857 DENOMINADOS POLIGONO DOS Y POLIGONO 3 QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA SEGUN RESOLUCION ADMINISTRATIVA SVSRU 0075 DE FECHA 01-06-1999 REGISTRADA EL 08-06-1999. =====EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACION URBANA ADQUIRIERON EL PREDIO POR ESCRITURA 3.622-23-12-96,NOTARIA 1 DE CALI,REGISTSRADA EL 16-01-97 POR VENTA QUE LES HICIERA INVERSIONES DE DESARROLLO URBANO S.A. IDU S.A.,QUIENES POR ESC.#1749-22-06-96,NOT. 4 DE CALI,REGISTSRADA EL 02-10-96 EFECTUARON DESENGLOBE.SOC. INVERSIONES DE DESARROLLO URBANO S.A. IDU S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA SEGUN ESC.#1274 DEL 30-03-95 NOTARIA 13 CALI, REGISTRADA 12-05-95.PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA ADQUIRIO POR COMPRA A SOC. INVERSIONES SANTA LTDA POR ESC.#1054 DEL 17-03-95 NOTARIA 13 CALI.INVERSIONES SANTA ANA LTDA. EFECTUO ENGLOBE, SEGUN ESCRITURA # 4706 DE 30-09-93 NOTARIA 6. CALI, REGISTRADA EL 28-10-93. LOS PREDIOS ENGLOBADOS LOS ADQUIRIO ASI: TRES LOTES DE TERRENO POR COMPRA A PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA, POR ESCRITURA # 4706 DEL 30-09-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 28-10-93. PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA, ADQUIRIO ASI: DOS LOTES DE TERRENO POR COMPRA A DIEGO LLANO BUENAVENTURA, POR ESCRITURA # 3859 DEL 18-08-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 20-08-93. DIEGO LLANO BUENAVENTURA, ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR COMPRA A DEMETRIO CASTRO, POR ESCRITURA # 611 DEL 20-02-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 02-03-79. DEMETRIO CASTRO, ADQUIRIO POR COMPRA A CARLA BOZZETTI DE MANFREDI POR ESCRITURA # 5747 DEL 07-11-77 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 16-11-77. CARLA BOZZETTI DE MANFREDI, ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCISCO ANTONIO MILLAN LEMOS POR ESCRITURA # 4322 DEL 18-08-76 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 06-09-76. FRANCISCO ANTONIO MILLAN ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA HERRERA DE ZEA, POR ESCRITURA # 214 DEL 01-02-44 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 08-03-44. TAMBIEN ADQUIRIO DIEGO LLANO BUENAVENTURA POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL ENTRE EL MENCIONADO Y FERNANDO MARTINEZ HERNANDO Y RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. POR ESCRITURA 5396 DEL 27-09-79 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 04-10-79, VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO. OTRO LOTE LO ADQUIRIO POR COMPRA A CATALINA ALBARELLO ZAMBRANO, POR ESCRITURA # 776 DEL 28-05-82 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 01-06-82. CATALINA ALBARELLO ZAMBRANO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE FERNANDO MARTINEZ HERNANDO SEGUN SENTENCIA # 087 DEL 10-12-81 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, REGISTRADA EL 12-04-82. FERNANDO MARTINEZ HERNANDO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL CON DIEGO LLANO BUENAVENTURA Y RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. OTRO LOTE LO ADQUIRIO PEDRO JOSE CASTRO ESPINOZA POR COMPRA A RUTILIO LOPEZ LAZARO, POR ESCRITURA # 3860 DEL 18-08-93 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 20-08-93. RUTILIO LOPEZ LAZARO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502043468107796589

Nro Matrícula: 370-635702

Página 2 TURNO: 2025-43812

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:18:36 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

ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL CON DIEGO LLANO BUENAVENTURA Y FERNANDO MARTINEZ HERNANDO, POR ESCRITURA # 2959 DEL 13-06-79 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 13-07-79. DIEGO LLANO BUENAVENTURA, FERNANDO MARTINEZ HERNANDO Y RUTILIO LOPEZ LAZARO ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE TAKAO MORIMITSU NANGANO, POR ESCRITURA # 684 DEL 15-03-77 DE LA NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-77. JOSE TAKAO MORIMITSU NAGANO, ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MARULANDA IBARRA, POR ESCRITURA # 2407 DEL 21-05-65 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 07-06-65.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 123 A 1 # 28 E 1 - 31 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 123 A-1 # 28 E1-31

1) LOTE URBANO PIZAMOS II MPIO.DE SANTIAGO DE CALI LOTE NO.14 MZ. A6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 635499

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1986 Radicación: S/N

Doc: OFICIO 942 del 29-09-1986 JUZGADO 9 CIVIL CTO. de SANTIAGO DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS.

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

DE: INST. COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA ICEL

A: LLANOS DIEGO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-1989 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA 072 del 21-10-1988 TRIB.SUP.DTO.JUDIC.DE DECISION de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

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

A: INST. COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA ICEL .

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2001 Radicación: 2001-1911

Doc: ESCRITURA 1325 del 01-11-2000 NOTARIA UNICA de SANTIAGO DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO BTA. FISCAL # 0001111918

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

A: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-05-2002 Radicación: 2002-31360

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI DNP



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502043468107796589

Nro Matrícula: 370-635702

Página 4 TURNO: 2025-43812

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:18:36 AM

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

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

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-11-2011 Radicación: 2011-108230

Doc: CERTIFICADO 224 del 15-11-2011 NOTARIA de YUMBO

VALOR ACTO: \$5,021,602

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.ESC.0702. (CERTIF.EXPEDIDO CON BASE EN LA ESC.1955 DEL 11-11-11). (B.F.202877/28-11-11).

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

DE: CONSORCIO PRETHELL GONZALEZ S.A.

DE: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI

A: ORDOEZ HOYOS GILDARDO

CC# 16604620 X

A: PIAMBA GIRALDO ALEYDA MARIA

CC# 31953445 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-04-2012 Radicación: 2012-33956

Doc: CERTIFICADO 31321572 del 27-02-2012 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -DEL GRAVAMEN POR CONTRIBUCION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION NIT# 14

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-04-2012 Radicación: 2012-33957

Doc: ESCRITURA 842 del 20-03-2012 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONST. POR ESCR. P.# 0702 DEL 23-04-2002 NOTARIA UNICA DE YUMBO. B.F. # 001-04-1000248764 DEL 20-04-2012.

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

A: ORDOEZ PIAMBA JUAN DAVID

A: ORDOEZ PIAMBA MARIA FERNANDA

A: ORDOEZ HOYOS GILDARDO

CC# 16604620 X

A: PIAMBA GIRALDO ALEYDA MARIA

CC# 31953445 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502043468107796589

Nro Matrícula: 370-635702

Página 6 TURNO: 2025-43812

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:18:36 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: 0

Nro corrección: 5

Radicación: C2024-10317

Fecha: 08-01-2025

SE AGREGA EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS"SEGUN ESCRITURA #0702 DEL 23-04-2002 DE LA NOTARIA UNICA DE YUMBO DONDE SE CONSTITUYE UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SOBRE EL LOTE EN EL CONSTRUIDA.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 6

Radicación: C2024-10317

Fecha: 08-01-2025

CONTINUA SALVEDAD/ CONFORME A ESCRITURA # 0702 DEL 23-04-2002 NOTARIA UNICA DE YUMBO, QUE REPOSA EN ARCHIVO DE ESTA OFICINA . VALE ART 59 LEY 1579/12 R.N.

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación: C2012-2294

Fecha: 30-04-2012

CORREGIDO "ORDO/EZ" EN VEZ DE RODO/EZ CONFORME COPIA SIMPLE ESCRITURA PUBLICA 842 20-03-2012 NOTARIA 3 CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.35 DECRETO 1250/70 BCC/

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-43812

FECHA: 04-02-2025

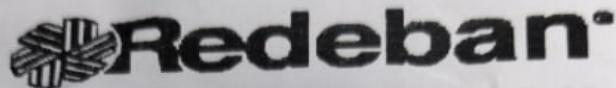
EXPEDIDO EN: BOGOTA

Luz Marina Jiménez Cifuentes

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230001 EMVCO



ENE 31 2025 11:54:11 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

BARRIO PICHINDE CALI 1
CRR DE PICHINDE SECTOR

C. UNICO: 3007064726 TER: 3A003103

RECIBO: 102263

RRN: 106105

APRO: 347361

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000000004841197

VALOR

\$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***