



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061599006

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS WILLIAM PAZ FLOREZ
NIT / C.C CLIENTE	1061599006
DIRECCIÓN	KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CALIMIO DESEPAZ
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/04/2025
FECHA INFORME	14/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ DARY GOMEZ LARGO				
NUM.	2340 EscrituraDe	NOTARIA	19	FECHA	07/12/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760010100210302220004000000004				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporó				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	No aplica				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-516031	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: Se trata de una casa de dos niveles destinada al uso residencial, conformada por cuatro (4) unidades habitacionales independientes; cada una de ellas cuenta con sala-comedor, cocina, una habitación, baño con ducha y zona de lavadero. En cada nivel se localizan dos unidades, distribuidas de forma funcional. La propiedad se encuentra en buen estado de conservación y presenta características adecuadas para uso como vivienda multifamiliar.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes para cada nivel, más no para cada unidad habitacional, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	4	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	4	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	4	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	4	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 133,800,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,800,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 4 unidades habitacionales (apartamentos), esto incumple la política.

NOMBRES Y FIRMAS


FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-13 15:42:00


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

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	60	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercio	Forma	Regular	Fondo	10
Uso Condicionado Según Norma	Servicios	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2
Uso Prohibido Según Norma	Industria				

Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial Amenaza Alta mitigable
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 373 de 2014
Antejardín	2
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	4
Aislamiento posterior	6 m2
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	4

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	50.59

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22865000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA NIVEL 1	M2	60
AREACONSTRUIDA NIVEL 2	M2	58.72

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREACONSTRUIDA NIVEL 1	M2	42
AREACONSTRUIDA NIVEL 2	M2	42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	
NO	
Zonas verdes:	
Si	
Arborización:	
SI	

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	60	M2	\$550,000.00	24.66%	\$33,000,000.00
Area Construida	CASA	84	M2	\$1,200,000.00	75.34%	\$100,800,000.00
TOTALES					100%	\$133,800,000
Valor en letras			Ciento treinta y tres millones ochocientos mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$133,800,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Entorno: En el entorno inmediato del inmueble se pueden observar diversas instituciones y espacios dotacionales, tales como el **Parque Calimio Desepaz**, el **Colegio Santa Isabel de Hungría**, el **Centro Comercial Río Cauca**, entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Habitaciones: 4, Zona ropas: 4, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con muros en cerámica en todas sus dependencias, los cuales están estucados y pintados. Los techos son de yeso y también están pintados. Los baños están equipados con baterías sanitarias de línea estándar y los muros y pisos están enchapados en cerámica. Las cocinas son sencillas, con mesón de mampostería y enchape en cerámica.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 26j2 # 121-13	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3163971491	60	100	\$1,100,000	\$110,000,000
2	CRA 26 g 2 #122-34	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3175686311	60	170	\$1,200,000	\$204,000,000
3	Cra. 26j 2 #121-7	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3177925770	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	Cra. 26j 2 #122A	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3162701174	60	110	\$1,100,000	\$121,000,000
Del inmueble						60	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
2	\$33,500,000	\$558,333	1.0	1.0	1.00	\$558,333
3	\$34,000,000	\$566,667	1.0	1.0	1.00	\$566,667
4	\$31,000,000	\$516,667	1.0	1.0	1.00	\$516,667
					PROMEDIO	\$545,833.33
					DESV. STANDAR	\$22,047.93
					COEF. VARIACION	4.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	60	TOTAL	\$33,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	84	TOTAL	\$100,800,000.00
VALOR TOTAL	\$133,800,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191716218> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191883372> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191478356> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191350627>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 26 K 122-24, URB EL REMANSO DE COMFANDI | CALIMIO
DESEPAZ | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4168151457145353

Longitud:-76.467575864153

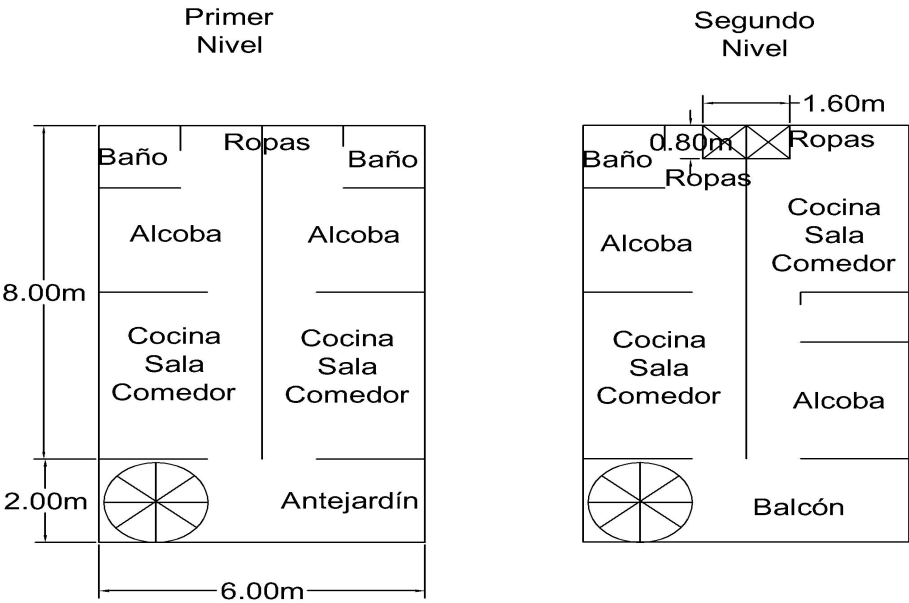
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 25´ 0.534´´

Longitud:76° 28´ 3.273´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Baño social 4



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Resultado

Exportar

Selección

▲ Capa: Inundacion fluvial

Tipo amenaza	Fuente	Remove
Amenaza Alta mitigable (Profundidad > 0,90m o Velocidad > 0,8 m/s)	OSSO	<div></div>

▲ Capa: Edificabilidad

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
3	1	<div>Ver más</div>	<div>Ver más</div>	<div>Ver más</div>		<div></div>

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	<div>Ver más</div>		<div></div>

▲ Capa: Areas de actividad

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	<div>Ver más</div>	<div>Ver más</div>	<div>Ver más</div>		<div>Ver más</div>	<div></div>

▲ Capa: Estrato urbano y expansión

ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remove
590580	7600101002103022200040000000004	0022200040000	21	Calimio Desepaz	Predio no reglamentado en PH (NPH)	KR 26 K # 122 - 24	KR 26K # 122 - 24	21030222C	C	2	2: Bajo	Habitacional	2023-04-27	<div></div>

▲ Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
590580	0022200040000	7600101002103022200040000000004	01	00	21	03	0222	0004	0004	KR 26 K # 122 - 24		2019-12-02	60.0025728850	32.0003587073

▼ Capa: Manzanas catastrales

▲ Capa: Barrios y sectores

Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove
2103	Calimio Desepaz	2995.380	486228.573	<div></div>

▼ Capa: Comunas

Seleccionar una zona de influencia (Buffer)

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.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061599006



PIN de Validación: b1c90b43



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10 10 163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10 10 163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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



PIN de Validación: b1c90b43



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1061599006 M.I.: 370-516031

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c90b43

<https://www.raa.org.co>**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
18 Jul 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018Régimen
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

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



PIN de Validación: bfc90b43



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 día 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 VERIFICACIÓN

bfc90b43

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 dieciséis (16) días del mes de Marzo 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
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 1

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 07-09-1995 RADICACION: 1995-61591 CON: ESCRITURA DE: 11-08-1995
CODIGO CATASTRAL: CBX0043HLUF COD. CATASTRAL ANT.: 760010100210302220004000000004
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1328 de fecha 02-05-95 en NOTARIA 14 de CALI LOTE 23 MANZANA C-20 ETAPA III con area de 60.00 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84)--SEGUN ESCRITURA 7019 DEL 13-10-1998 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFAMILIAR ANDI,

COMPLEMENTACION:

HOLGUINES S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: SEGUN ESCRITURA #927 DEL 23-03-95 NOTARIA 14A DE CALI, REGISTRADA EL 28-03-95 VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: LOS DOS LOTES QUE ENGLOBAN ASI: EL PRIMERO CON CABIDA DE 1.785,73 M2. INSCRITO EN LA MATRICULA #370-0 500780 POR PERMUTA CELEBRADA CON CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "CONFAMILIAR ANDI" SEGUN ESCRITURA #927 DEL 23-03-95 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 28-03-95. POR LA MISMA ESCRITURA #927 DEL 23-03-95 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 28-03-95 LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI SEGREGO EL LOTE DE TERRENO PERMUTA A HOLGUINES S.A. LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI A ADQUIRIO ASI: MEDIANTE ESCRITURA #11608 DEL 07-12-94 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 09-12-94 VERIFICO ENGLOBE Y RELOTEO DE LO ADQUIRIDO POR PERMUTA CELEBRADA CON NELSY PIEDAD VARELA MARMOLEJO SEGUN ESCRITURA 5108 DEL 07-06-94 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 17-06-94. NELSY PIEDAD VARELA MARMOLEJO ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A CESAR NIETO OLIVEROS, POR ESCRITURA #9302 DEL 12-10-93 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 20-10-93. OTRA PARTE POR COMPRA A INVERSIONES LA FE LIMITADA SEGUN ESCRITURA No 4177 DEL 10-05-94 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 10-05-94. INVERSIONES LA FE LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A OLMEDO TRIVIÑO PEREZ SEGUN ESCRITURA #829 DEL 05-03-91 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 20-03-91. OLMEDO TRIVIÑO PEREZ ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (DIVISION MATERIAL) CELEBRADA ENTRE OLMEDO TRIVIÑO PEREZ Y JAIRO TRIVIO PEREZ SEGUN ESCRITURA #3145 DEL 19-10-89 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 20-10-89. OLMEDO Y JAIRO TRIVIÑO PEREZ ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS CARLOS PEÑA SEGUN ESCRITURA #299 DEL 20-04-72 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 24 DEL MISMO MES Y AÑO CESAR OBDULIO NIETO OLIVEROS ADQUIRIO POR COMPRA A HERIBERTO MILLAN VILLAFANE SEGUN ESCRITURA #4105 DEL 13-09-91 NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 17-09-91. MEDIANTE ESCRITURA #4671 DEL 11-10-91 NOTARIA 9. DE CALI, REGISTRADA EL 18-10-91 VERIFICO DIVISION MATERIAL. HERIBERTO MILLAN VILLAFANE ADQUIRIO POR COMPRA A JAIRO TRIVIÑO PEREZ SEGUN ESCRITURA #2024 DEL 22-05-91 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 04-06-91. JAIRO TRIVIÑO PEREZ ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON OLMEDO TRIVIÑO PEREZ SEGUN ESCRITURA #3145 DEL 19-10-89 NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 20-10-89. OLMEDO TRIVIÑO PEREZ Y JAIRO TRIVIÑO PEREZ ADQUIERON POR COMPRA A LUIS CARLOS PEÑA SEGUN ESCRITURA #299 DEL 20-04-72 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 24 DEL MISMO MES Y AÑO. EL SEGUNDO LOTE CON CABIDA DE 131.818,09 INSCRITO EN LA MATRICULA 370-0493236 QUE ES EL AREA RESTANTE UNA VEZ DESCOTADA LA PERMUTA PARCIAL HECHA A LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI, SEGUN LA ESCRITURA #927 DEL 23-03-95 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 28-03-95, LO ADQUIRIO POR ASI: MEDIANTE ESCRITURA #9171 DEL 21-12-94 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 25-01-95 LE FUE ADJUDICADO EN DIVISION MATERIAL LO ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO EL 25% SEGUN ESCRITURA #390 DEL 09-03-94 NOTARIA 15 DE CALI, REGISTRADA EL 03-06-94. POR COMPRA A LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO EL 25% POR ESCRITURA #1071 DEL 09-03-94 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 13-06-94. POR COMPRA A LUCRECIA VELASCO DE CRUZ EL 50% SEGUN ESCRITURA 727 DEL 09-03-94 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 03-06-94. POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO SEGUN ESCRITURA 1029 DEL 03-06-94 NOTARIA 13 DE CALI, ACLARADA Y RATIFICADA POR ESCRITURA

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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 2

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

#2463 DEL 24-05-94 NOTARIA 13 DE CALI REGISTRADA EL 03-06-94. LUCRECIA VELASCO DE CRUZ, LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO, Y TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO ADQUIERON ASI: LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO Y LUCRECIA VELASCO DE CRUZ POR COMPRA A TEODOSIA GUERRERO DE VELASCO, DERECHOS SEGUN ESCRITURA 1284 DEL 27-04-93 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 05-05-93. TOMAS GUILLERMO CRUZ VELASCO ADQUIERO POR COMPRA DE DERECHOS A HENRY ARANGO DUEÑAS SEGUN ESCRITURA #1100 DEL 05-02-82 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23-03-82. HENRY ARANGO DUEÑAS ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A LUCIO CESAR VELASCO GUERRERO SEGUN ESCRITURA 7549 DEL 02-12-81 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 09-12-81. LUCIO VELASCO GUERRERO, LUCRECIA VELASCO DE CRUZ Y TEODOSIA GUERRERO VDA. DE VELASCO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE GUILLERMO VELASCO BORRERO SEGUN SENTENCIA #174 DEL 19-12-80 DEL JUZGADO 12 CIVIL DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA EL 30-09-81 GUILLERMO VELASCO BORRERO ADQUIRIO POR COMPRA A ELOGIO CORRALES SEGUN ESCRITURA No297 DEL 16-04-34 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 19-04-34. Y POR COMPRA A ISAIAS HERNANDEZ SEGUN ESCRITURA #324 DEL 24-04-34 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 27-04-34. POR COMPRA A MARCO ANTONIO VELASCO SEGUN ESCRITURA #862 DEL 16-04-47 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 06-05-47. Y POR COMPRA A ISABEL MOCUA GUEVARA SEGUN ESCRITURA #53 DEL 11-01-51 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-51. Y POR DACION EN PAGO HECHA POR LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA C.V.C. SEGUN ESCRITURA 3908 DEL 03-09-59 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 19-12-51.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: SIN INFORMACION

- 1) LOTE DE TERRENO URBANIZACION CALIMIO DESEPAZ LOTE 23 MANZANA C-20 ETAPA III
- 2) CARRERA 26-K #122-24 URB. EL REMANSO DE COMFANDI
- 3) KR 26 K # 122 - 24 (DIRECCION CATASTRAL)

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

500783

ANOTACION: Nro. 1 Fecha: 10-12-1986 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 657 del: 24-06-1986 JUZG. 7. C.C.T.O. de CALI

ESPECIFICACION: 410 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA.

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"

A: CRUZ TOMAS GUILLERMO

ANOTACION: Nro. 2 Fecha: 10-05-1988 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: SENTENCIA 999999999 del: 21-08-1987 JUZG. 7 C.C.T.O. de CALI

ESPECIFICACION: 326-SERVIDUMBRE-LEGAL DE CONDUCCION-DE ENERGIA ELECTRICA.

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

DE: CRUZ TOMAS GUILLERMO

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 11-08-1995 Radicacion: 1995-61591 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1328 del: 02-05-1995 NOTARIA 14 de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS RELOTEO URBANIZACION CALIMIO DESEPAZ III ETAPA.

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

A: HOLGUINES S.A.

X

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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 3

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-08-1995 Radicacion: 1995-61593 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2367 del: 03-08-1995 NOTARIA 14 de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION ESCR.1328 DEL 02-05-95 NOT.14 DE CALI,EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE LA CESION PARA VIAS Y ZONAS VERDES SE EFECTUO POR ESCRITURA 2864 Y NO POR LA ESC.#1684 COMO SE MENCIONO POR ERROR EN LA CLAUSULA 4A. DE LA CITADA ESC.#1328.

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

A: HOLGUINES S.A.

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 31-01-1997 Radicacion: 1997-6525 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION ADMINISTR SOU-1453 del: 16-09-1996 MUNICIPIO DE CALI de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA EL PROGRAMA DENOMINADO "CALIMIO DESEPAZ ETAPA III" . ESTE Y OTROS.

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

DE: MUNICIPIO DE CALI- DIVISION DE VIVIENDA E INTERVENIDAS DE LA SRIA DE ORDENAMIENTO

URBANISTICO MUNICIPAL

A: SOCIEDAD HOLGUINES CALI S.A. (SIC)

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 31-01-1997 Radicacion: 1997-6526 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION ADMINISTR 1939 del: 16-12-1996 MUNICIPIO DE CALI de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS MODIFICACION AL PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RES.SOU-1453 DEL 16-09-96, EN EL SENTIDO DE MODIFICAR EL 2 INCISO DEL ARTICULO 1.- ESTE Y OTROS.

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

DE: MUNICIPIO DE CALI- DIVISION DE VIVIENDA E INTERVENIDAS DE LA SRIA DE ORDENAMIENTO

URBANISTICO MUNICIPAL

A: SOCIEDAD HOLGUINES CALI S.A. (SIC)

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 16-07-1997 Radicacion: 1997-56272 VALOR ACTO: \$ 2,249,030,765.00

Documento: ESCRITURA 4232 del: 09-07-1997 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUIRIR-PRIMERA COLUMNA)

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

DE: HOLGUINES CALI S.A

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"

X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 12-11-1998 Radicacion: 1998-84738 VALOR ACTO: \$ 13,900,000.00

Documento: ESCRITURA 7019 del: 13-10-1998 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR- 1 COLUMNA)VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO.B.F.1364794

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI

8903032085

A: SOTO MARIN HEDER

16614714 **X**

A: GOMEZ LARGO LUZ DARY

31965717 **X**

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 12-11-1998 Radicacion: 1998-84738 VALOR ACTO: \$

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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 4

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

Documento: ESCRITURA 7019 del: 13-10-1998 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 342 PACTO DE RETROVENTA (LIM.DOMINIO- 3 COLUMNA)

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

DE: SOTO MARIN HEDER 16614714 X

DE: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI 8903032085

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 12-11-1998 Radicacion: 1998-84738 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 7019 del: 13-10-1998 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN- 2 COLUMNA)

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

DE: SOTO MARIN HEDER 16614714 X

DE: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. 8600343137

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 12-11-1998 Radicacion: 1998-84738 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 7019 del: 13-10-1998 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (LIM.DOMINIO- 3 COLUMNA)

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

DE: SOTO MARIN HEDER 16614714 X

DE: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717 X

A: SOTO MARIN HEDER 16614714

A: SOTO GOMEZ HEDER ESTEBAN

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: SOTO GOMEZ JHUL BRAINER

A: GOMEZ LARGO LUZ DARY

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 12-11-1998 Radicacion: 1998-84738 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 7019 del: 13-10-1998 NOTARIA 10 de CALI

ESPECIFICACION: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96 (LIM.DOMINIO- 3 COLUMNA)

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

A: SOTO MARIN HEDER 16614714 X

A: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 24-02-1998 Radicacion: 1998-15003 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 303 del: 14-03-1988 JDO.7 C. DEL CTO. DE de CALI

Se cancela la anotacion No, 1,

ESPECIFICACION: 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 657 DEL 24-06-85

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA (ICEL)

A: CRUZ TOMAS GUILLERMO

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 29-04-2010 Radicacion: 2010-33038 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO SN del: 28-04-2010 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA OFICINA DE LA FE PÚBLICA**

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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 5

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS
DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 05-05-2015 Radicacion: 2015-44686 VALOR ACTO: \$ 6,200,000.00

Documento: CERTIFICADO 11281 del: 22-04-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No, 10,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE ESCRITURA 7019 SEGUN
ESCRITURA DE CANCELACION 4.634 DEL 22-04-2015.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

8600343137

A: SOTO MARIN HEDER

16614714 X

A: GOMEZ LARGO LUZ DARY

31965717 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 01-02-2019 Radicacion: 2019-8235 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 5714 del: 03-12-2018 NOTARIA DECIMA de CALI

Se cancela la anotacion No, 9,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA ESCR.7019 DE 13-10-98

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI, COMFNADI NIT

890.303.208-5

A: SOTO MARIN HEDER

16614714

A: GOMEZ LARGO LUZ DARY

31965717

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 06-02-2020 Radicacion: 2020-9044 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 9200796632 del: 29-11-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

Se cancela la anotacion No, 14,

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - CONTRIBUCION POR BENEFICIO GENERAL PARA LA
CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", 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: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 06-02-2020 Radicacion: 2020-9046 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2338 del: 07-12-2019 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No, 11,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONST. POR LA ESC 7019 DE
FECHA 13-OCT-1998 OTORGADA EN LA NOTARIA 10 DE CALI

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

DE: SOTO MARIN HEDER

16614714

DE: GOMEZ LARGO LUZ DARY

31965717

A: SU FAVOR DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARA A TENER

ANOTACION: Nro 19



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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 6

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

**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 pagina

Fecha: 06-02-2020 Radicacion: 2020-9046 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 2338 del: 07-12-2019 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

Se cancela la anotacion No, 12,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONST. POR LA ESC 7019 DE FECHA 13-OCT-1998 OTORGADA EN LA NOTARIA 10 DE CALI

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

DE: SOTO MARIN HEDER 16614714
DE: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 06-02-2020 Radicacion: 2020-9047 VALOR ACTO: \$ 107,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2340 del: 07-12-2019 NOTARIA DIECINUEVE de CALI

ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: SOTO MARIN HEDER 16614714
A: GOMEZ LARGO LUZ DARY 31965717 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-6054 fecha 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: 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)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: ICARE-2021 fecha 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 4 Radicacion: C2025-1591 fecha 19-03-2025

SE AGREGA EN DESCRIPCION CAVIDA Y LINDEROS, SEGUN ESCRITURA 7019 DEL 13-10-1998 NOTARIA 10 DE CALI SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION CON SUBSIDIO DE LA CAJA DE COMPESACION FAMILIAR ANDI,

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 5 Radicacion: C2025-1591 fecha 19-03-2025

CONTINUA SALVEDAD/ CONFORME A ESCRITURA #7019 DEL 13-10-1998 NOTARIA 10 DE CALI, QUE REPOSA EN ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE ART 59 LEY 1579/12 R.N.

Anotacion Nro: 13 Nro correccion: 1 Radicacion: TI-2001-458 fecha 25-10-2001

AGREGADA ANOTACION "OFICIO 303 14-03-1988 JDO.7 C.CTO.CALI, CANCELACION DEMANDA OFICIO 657 DEL 24-06-85" "EL ORDEN DE LAS ANOTACIONES ESTA DADO POR



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

Nro Matricula: 370-516031

Pagina 7

Impreso el 19 de Marzo de 2025 a las 12:09:07 p.m

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 pagina

EL NO. DE RADICACION Y FECHA" SI VALE.ART.35 DCTO.1250/70.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

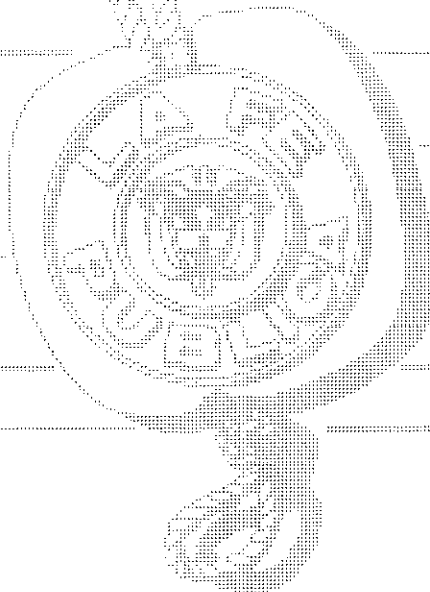
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CORREC54 Impreso por:CORREC54

TURNO: C2025-1591

FECHA: 19-03-2025

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en
¿Cuánto?
Fecha

Los Rosales Const In
\$ 300.000,00
10 de abril de 2025 a
las 08:57 a. m.
Referencia

M3859801

Superintendencia Financiera
de Colombia


VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1061599006
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061599006
	Hash documento:	ed5b8df0f3
	Fecha creación:	2025-04-14 13:29:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 829115	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.86.52.249 2025-04-13 15:42:00	



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>

