



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	22/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1
Barrio	SANTA MARIA
Ciudad	Cartago
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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: JONATHAN EDUARDO MORA NOVOA

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 **SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.** ubicado en la CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 | PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 SANTA MARIA, de la ciudad de Cartago.

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 \$241,837,353 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y un millones ochocientos treinta y siete mil trescientos cincuenta y tres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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 Privada	GJ 80	12.50	M2	\$1,600,000.00	8.27%	\$20,000,000.00
Area Privada	AP 311 TR 1	60.16	M2	\$3,687,456.00	91.73%	\$221,837,352.96
TOTALES					100%	\$241,837,353

Valor en letras

Doscientos cuarenta y un millones ochocientos treinta y siete mil trescientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ

RAANro: AVAL-24547694 C.C: 24547694

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-29 17:24:00

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,775,730	Valor del avalúo en UVR	241,837,352.96
Proporcional	0	178,769,940	Valor asegurable	241,837,353
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. El inmueble no cuenta con contadores instalados, para subsanar la novedad se requiere adjuntar carta de la constructora. El garaje no cuenta con demarcación física, se requiere que cuenta con la demarcación en material duradero. Debe aportar carta de desenglobe catastral, o carta de compromiso de la constructora de realizar el proceso.

Observación

Distribución del inmueble: sala-comedor, cocina, zona de ropa, 3 alcobas y 2 baños. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos, sin embargo, actualmente no se encuentran instalados.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita

Propiedad horizontal: Escritura: 3801, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cartago, Administración: 0, Total unidades: 210, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno,

Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

Código	LRHIPO-11441 64649	Propósito	Hipotecario	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	JONATHAN EDUARDO MORA NOVOA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1144164649	Teléfono	3137459247
Email	jonathan.moran@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9011799169	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1				
Conjunto	MIRADOR DE SANTA FE				
Ciudad	Cartago	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	SANTA MARIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: vía al Batallón.</p> <p>Distribución del inmueble: sala-comedor, cocina, zona de ropa, 3 alcobas y 2 baños.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos, sin embargo, actualmente no se encuentran instalados.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Multifamiliar	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 CONSTRUIDA	M2	68.41	AREA	M2	60.16
AREA PRIVADA	M2	60.16	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.16
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 023 DEL 27 DE 2013.</p>				

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 CON coeficiente de propiedad 0.0824% cuyos linderos quedan establecidos en el Decreto 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

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

COEFICIENTE : 0.0824%%

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 CON coeficiente de propiedad 0.3964% cuyos linderos quedan establecidos en el Decreto 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 16

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONST. CUADRADOS41

COEFICIENTE : 0.3964%%

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3801	EscrituraPH		2	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
375-111306	04/08/2025	0.3964%		AP 311 TR 1

Observación**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
80	Privado	375-111561	12.50	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita				

Escritura de Propiedad Horizontal	3801		Fecha escritura	11/12/2024	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Cartago	
Valor administración	0	Total unidades	210	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3801, Fecha escritura: 11/12/2024, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cartago, Administración: 0, Total unidades: 210, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3801 del 11-12-2024 NOTARIA 2 DE CARTAGO				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

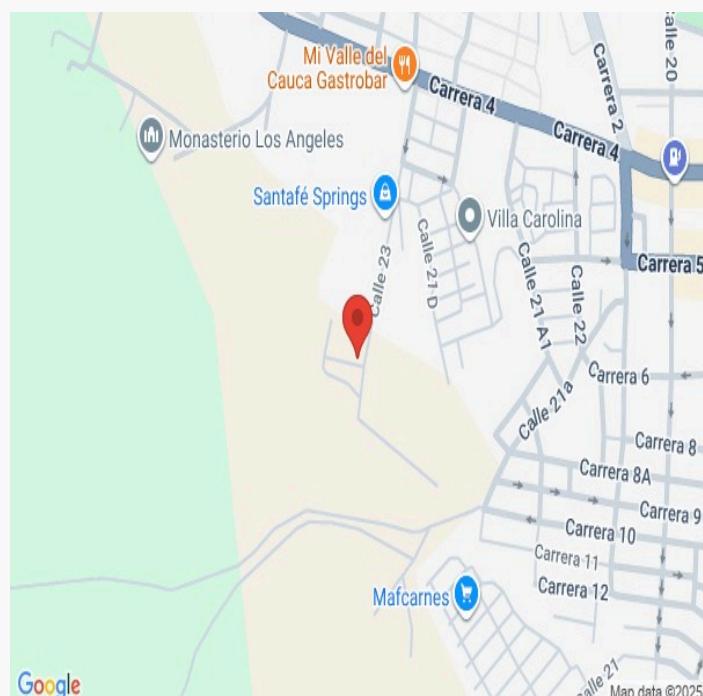
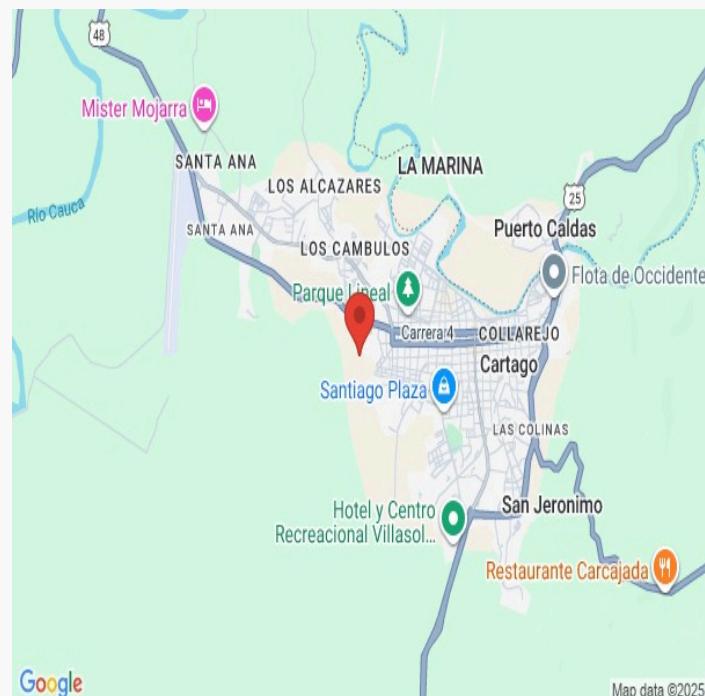
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.
-------------	--

Dirección:

CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 | PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 | SANTA MARIA | Cartago | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7479350
GEOGRAFICAS : 4° 44' 52.566''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.9286333
GEOGRAFICAS : 75° 55' 43.0788''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Santa fé	4	\$220,000,000	1	\$220,000,000	0	\$20,000,000	0	\$0	\$3,656,914.89	3148248733
2	Unidad Residencial Club Santa fé	3	\$265,000,000	1	\$265,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,585,540.76	3148248733
3	Unidad Residencial Club Santa fé	3	\$255,000,000	1	\$255,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,507,462.69	3106529614
4	senderos del prado	3	\$270,000,000	1	\$270,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,205,128.21	314 617-3084
Del inmueble		3				1			0		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	68.40	60.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,656,914.89
2	1	77.72	68.33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,585,540.76
3	1	0	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,507,462.69
4	1	0	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,205,128.21
	1 a±os									
								PROMEDIO	\$3,488,761.64	
								DESV. STANDAR	\$198,695.22	
								COEF. VARIACION	5.70%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,687,456.85	TOTAL	\$221,837,404.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,290,066.42	TOTAL	\$197,930,395.98
VALOR TOTAL	\$221,837,352.96			

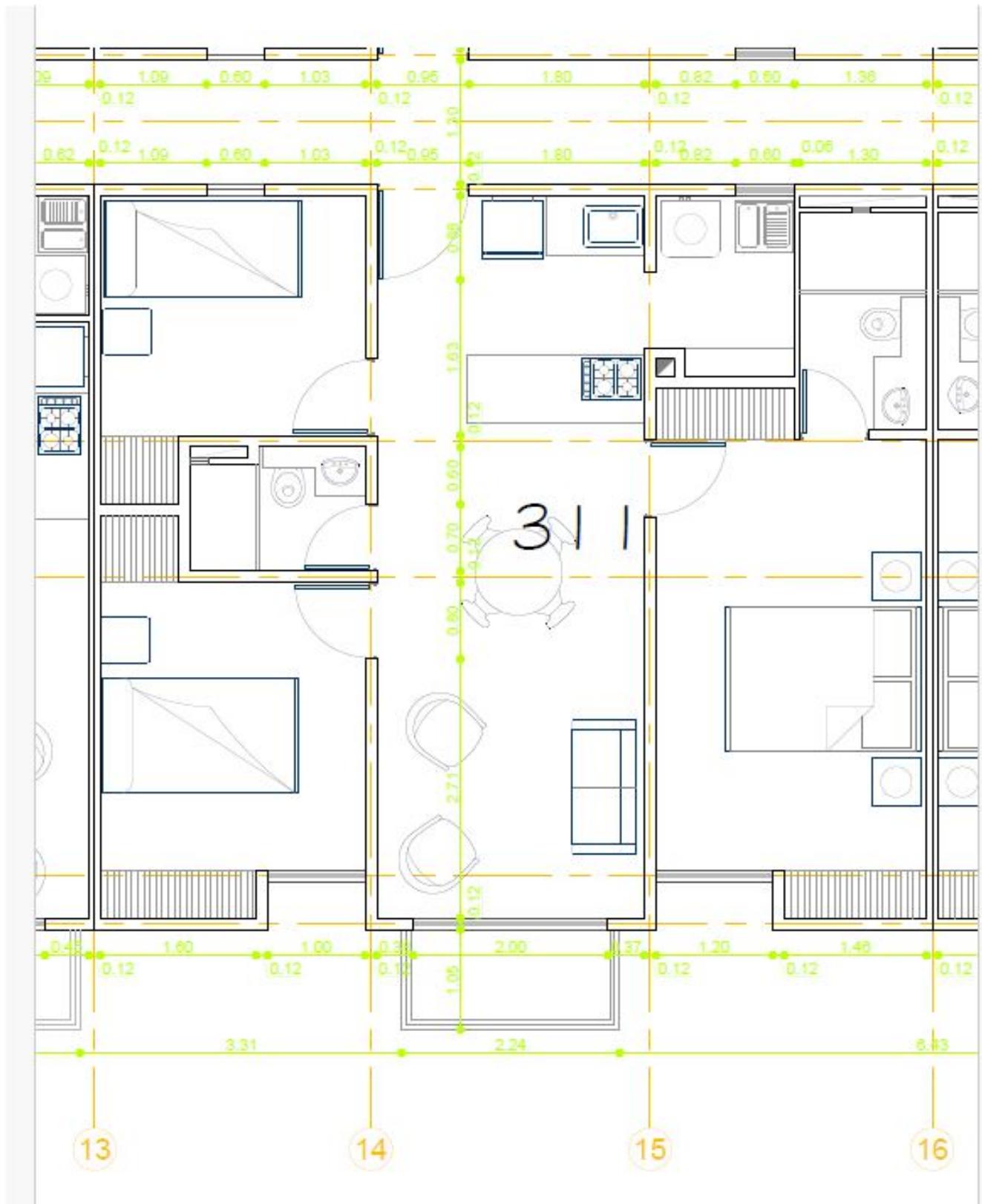
Observaciones:

Enlaces:1.-<https://www.facebook.com/marketplace/profile/738187817/?ref=permalink&mibextid=dXMlch>2.-<https://www.facebook.com/marketplace/profile/738187817/?ref=permalink&mibextid=dXMlch>3.-<https://www.angelaranjoinmobiliaria.com/proiedades/apartamento-en-santa-fe-4/>4.-https://casas.trovit.com.co/detail/0194f754-8656-7884-a6ad-b0bfea748caa?l_pvrid=8838dfa8-2b37-44d4-a0f3-5592fc1c7c34&page=1&t_sec=1&pos=5&search_terms=apartamento+cartago&origin=2&type=direct

Plano



Plano



NOMENCLATURA

MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA		PAGINA [1]
MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA Nit: 891.900.493.2		PAGINA [1] CODIGO: MEDE.300.18.F.06
CERTIFICADO		VERSION 3

NOMENCLATURA N° 0637 – 2022

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO ECONOMICO.

CERTIFICA:

PROPIETARIO: GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES SAS

NOMENCLATURA ACTUAL: LOTE 7

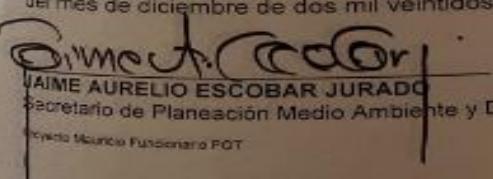
REGISTRO PREDIAL: 76147010300004100091000000000

Nº MATRICULA: 375-99145

NOMENCLATURA VALIDA: CALLE 23 N° 9-51 MIRADOR SANTAFE

NOTA: Este certificado no legaliza la situación jurídica de las construcciones que se encuentren ubicadas en zonas de espacio público, que violen propiedad privada o violen normas legales.

La presente se expide por solicitud del interesado, sin borrones, ni tachones, ni enmendaduras y para cualquier trámite debe verificar la información ante esta entidad. Para constancia se firma en Cartago, Departamento del Valle del Cauca, a los (5) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).


JAIME AURELIO ESCOBAR JURADO
Secretario de Planeación Medio Ambiente y Desarrollo Económico
Gobernación del Valle del Cauca

www.Cartago.gov.co
Secretaría de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico
planeacion@cartago.gov.co
Carrera 4, Edificio A1, Villa Parque Bello


ETC
ESCONTIGO CARTAGO
ESTE ES UN AVISOS AL CALLE

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



21/08/2025 11:38:24 a.m.
4° 44'52,566"N 75°55'43,089"W ±1,40m
21C-27 Carrera 46
Cartago
Valle del Cauca

21/08/2025 11:30:44 a.m.
4° 44'53,184"N 75°56'42,504"W ±4,40m



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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 LRHIPO-1144164649



PIN de Validación: b39collad



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra ~~Activos 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
28 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
17 Abr 2024

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
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b39caad



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

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
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b39collad



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b39caad



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 -21 URBANIZACIÓN STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694.



PIN de Validación: b39c0aad



El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b39c0aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Página 1 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 03-02-2025 RADICACIÓN: 2025-375-6-308 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 CON coeficiente de propiedad 0.0824% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3801, 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

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

COEFICIENTE : 0.0824%

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD GRUPO SANTAFÉ CONSTRUCCIONES S.A.S. ADQUIRIÓ POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA CONSTRUCTORA CONCRETO S.A. Y FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, POR ESCRITURA #4677 DE 19-12-2022 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17-01-2023, AL FOLIO CON MATRICULA 375-99145.- LA FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, EFECTÚA DIVISIÓN MATERIAL POR ESCRITURA #1672 DE 07-07-2021 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 22-07-2021.--

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE CARTAGO-FIDUBOGOTA, EFECTUO DIVISION DE LOTE, POR ESC.1883 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020,DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-97314.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO -LOTE CARTAGO FIDUBOGOTA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESC.4054 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-95917.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ADQUIERE POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO QUE LE HACE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA, POR ESC.#4448 DE 13-09-2018 NOTARIA DE 73 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05-10-2018, AL FOLIO 375-84274.-- LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CENTRO COMERCIAL. HUBO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. POR ESCRITURA #00152 DE 30-01-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-03-2014.--LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA ENGLOBE POR ESCRITURA #1848 DE 10-07-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26-07-2012, AL FOLIO 375-84274.-- FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (PATRIMONIO AUTONOMO) QUE LE HACE SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA. POR DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/0, A LOS FOLIOS CON MATRICULAS NUMERO 375-53844 Y 375-84272.- SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA EFECTUA LOTEO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO Y OLGA MARIA SANIN ANGEL EFECTUAN DIVISION MATERIAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO, MARIA MAGNOLIA Y OLGA MARIA SANIN ANGEL ADQUIRIERON POR COMPRA A SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA LIMITADA POR ESCRITURA NUMERO 3205 DEL 22 DE DICIEMBRE DEL 2000 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL 2001 AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-63218.-OLGA MARIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON ASI: DARIO, JAIRO HECTOR, OSCAR TULIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON UNA PARTE, POR ADJUDICACION DE LA SUCESION DE MARIA MAGNOLIA SANIN ANGEL, POR ESC.#3068 DE 13 DE DIC. DEL/2.002 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 27 DE DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-63218.--OLGA MARIA, MARIA MAGNOLIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL. ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. POR ESC.#2205 DE 22 DE DIC. DEL/2.000 MOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL/2.001.--LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION MATERIAL, POR ESC.#1338 DE 30 DE MAYO DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DEL MISMO A/O.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DESENGLOBE, POR ESC.#889 DE 12 DE ABRIL DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO,



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

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Pagina 2 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 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

REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-62944.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION LOTES POR ESC. 2061 DE AGOSTO
26/96 NOTARIA 2. CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-55526.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

TIPO PREDIO: URBANO

1) CL 23 # 9 - 51 CO RESIDENCIAL MIRADOR DE SANTA FE P.H . PARQUEADERO RESIDENTE 80. PISO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-308

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-313

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0001 ACLARACION ESCRITURA #2801 DE 11.11.2011

LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS 312, 412 DE LA TORRE 1; 101, 212, 512 TORRE 2; 318, 518 TORRE 3; ÁREAS COMUNES EL ANDEN 12; Y EL CALCULO DE NUEVO DE LOS COEFICIENTES. (CON OTROS INMUEBLES).

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

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Página 3 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-375-1-27482 **FECHA: 04-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - SNR


GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Página 1 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 31-01-2025 RADICACIÓN: 2025-375-6-308 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 CON coeficiente de propiedad 0.3964% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3801, 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 16

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 68 CENTIMETROS: CUADRADOS41

COEFICIENTE : 0.3964%

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD GRUPO SANTAFÉ CONSTRUCCIONES S.A.S. ADQUIRIÓ POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA CONSTRUCTORA CONCRETO S.A. Y FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, POR ESCRITURA #4677 DE 19-12-2022 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17-01-2023, AL FOLIO CON MATRICULA 375-99145.- LA FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, EFECTÚA DIVISIÓN MATERIAL POR ESCRITURA #1672 DE 07-07-2021 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 22-07-2021... FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE CARTAGO-FIDUBOGOTA, EFECTUO DIVISION DE LOTE, POR ESC.1883 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020,DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-97314.--FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO -LOTE CARTAGO FIDUBOGOTA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESC.4054 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-95917.--FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ADQUIERE POR CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO QUE LE HACE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA, POR ESC.#4448 DE 13-09-2018 NOTARIA DE 73 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 05-10-2018, AL FOLIO 375-84274.-- LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CENTRO COMERCIAL. HUBO POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. POR ESCRITURA #00152 DE 30-01-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 06-03-2014.-LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA ENGLOBE POR ESCRITURA #1848 DE 10-07-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 26-07-2012, AL FOLIO 375-84274--- FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL (PATRIMONIO AUTONOMO) QUE LE HACE SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA. POR DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O, A LOS FOLIOS CON MATRICULAS NUMERO 375-53844 Y 375-84272.- SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA EFECTUA LOTEO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO Y OLGA MARIA SANIN ANGEL EFECTUAN DIVISION MATERIAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO, MARIA MAGNOLIA Y OLGA MARIA SANIN ANGEL ADQUIRIERON POR COMPRA A SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA LIMITADA POR ESCRITURA NUMERO 3205 DEL 22 DE DICIEMBRE DEL 2000 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL 2001 AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-63218.-OLGA MARIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON ASI: DARIO, JAIRO HECTOR, OSCAR TULIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON UNA PARTE, POR ADJUDICACION DE LA SUCESION DE MARIA MAGNOLIA SANIN ANGEL, POR ESC.#3068 DE 13 DE DIC. DEL/2.002 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 27 DE DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-63218.--OLGA MARIA, MARIA MAGNOLIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL. ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. POR ESC.#2205 DE 22 DE DIC. DEL/2.000 MOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL/2.001.--LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION MATERIAL, POR ESC.#1338 DE 30 DE MAYO DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DEL MISMO A/O.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DESENGLOBE, POR ESC.#889 DE 12 DE ABRIL DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO,



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

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Pagina 2 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 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

REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-62944.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION LOTES POR ESC. 2061 DE AGOSTO
26/96 NOTARIA 2. CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-55526.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

TIPO PREDIO: URBANO

1) CL 23 # 9 - 51 CO RESIDENCIAL MIRADOR DE SANTA FE P.H. APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-308

Doc: ESCRITURA 3801 DEL 11-12-2024 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-313

Doc: ESCRITURA 081 DEL 21-01-2025 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #3801 DE 11-12-2024 NOTARIA 2 DE CARTAGO, EN CUANTO AL CITAR CORRECTAMENTE LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS 312, 412 DE LA TORRE 1; 101, 212, 512 TORRE 2; 318, 518 TORRE 3; ÁREAS COMUNES EL ANDEN 12; Y EL CALCULO DE NUEVO DE LOS COEFICIENTES. (CON OTROS INMUEBLES).

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

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Página 3 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-375-1-27483 **FECHA: 04-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - SNR


GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL

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

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$472.000,00

13 ago, 2025--2:26:21 PM

Producto o servicio avalúo_Apto311_torre1_piso3

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*8549

Código de confirmación

1698802232

(CUS)

IP

2800:484:9781:a900:44ad:a691:28ad:58e4

[Volver al comercio](#)

[Imprimir comprobante](#)