



**TARGET**  
INMOBILIARIA Y AVALUOS

**TARGET INMOBILIARIA**  
INFORME DE AVALUO  
INMOBILIARIO



**TARGET**  
INMOBILIARIA Y AVALUOS

1

## **INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO MIXTO.**

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.  
CARRERA 39 # 26-79.  
BARRIO LA ESPERANZA.  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI.  
VALLE DEL CAUCA.**

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE.  
CASTAÑO GALLEGO WILLIAM CC 14880565.  
RAMÍREZ ARANGO BLANCA LILIANA CC 38864162.**

**AVALUADOR RESPONSABLE.  
Alexander Camacho Páez.  
RAA AVAL 94488966.**

**FECHA DE LA VALUACIÓN.  
12 DE AGOSTO DE 2020.**

pág. 1



# TARGET

INMOBILIARIA Y AVALUOS

2

Santiago de Cali, 12 de Agosto de 2020.

Señor.

**Julián Ricardo Gómez.**

**CC 14899559.**

**TP. 205002.**

La ciudad.

Apreciado señores:

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 CASTAÑO GALLEGU WILLIAM CC 14880565. RAMÍREZ ARANGO BLANCA LILIANA CC 38864162. Ubicado CARRERA 39 # 26-79. BARRIO LA ESPERANZA. MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI. VALLE DEL CAUCA.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 456'459.600,00 M/C).

Atentamente,

**Ing. Alexander Camacho Páez.**

**RAA AVAL 94488966.**

**RNA 3461.**

pág. 2



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

**1.1. CLASE DE AVALUO:** Avalúo Comercial o de Mercado

### 1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### 1.3. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: *"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"*.

### 1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señor.  
Julián Ricardo Gómez.  
CC 14899559.  
TP. 205002.

### 1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Señor.  
Julián Ricardo Gómez.  
CC 14899559.  
TP. 205002.

### 1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para Conocer el valor del inmueble debidamente actualizado para asuntos judiciales, referencia proceso ordinario – divisorio, interés del solicitante del Avalúo.

**1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:**

Se avalúa un lote de terreno junto con las construcciones y adecuaciones sobre él levantadas, el cual se determina como inmueble mixto que se detalla más adelante en este informe de avalúo.

**1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

El inmueble al momento de la visita técnica se encontraba ocupado por uno de sus propietarios en segundo piso y en renta en las otras dependencias del inmueble en actividades comerciales sin formar algún nicho especializado y residencial.

**1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

- CASTAÑO GALLEGO WILLIAM CC 14880565.
- RAMÍREZ ARANGO BLANCA LILIANA CC 38864162.

NOTA: Los propietarios enunciados se toman de los documentos suministrados para este avalúo ver capítulo 2.

**1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:**

CARRERA 39 # 26-79. BARRIO LA ESPERANZA. MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI. VALLE DEL CAUCA.

**1.10.1. URBANIZACIÓN:** LA ESPERANZA.

**1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:** SANTIAGO DE CALI.

**1.10.3. DEPARTAMENTO:** VALLE DEL CAUCA.

**1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

De acuerdo con el plano oficial de la Ciudad de Cali el predio en materia de valuación se encuentra localizado dentro del área urbana en la Comuna 11 en la zona sur - oriente de la ciudad, Barrio la esperanza, predio esquinero con un frente o fachada sobre la vía primaria carrera 39, Índice de construcción base 2.4, índice de construcción adicional 3.5. Índice de ocupación 0,8 Unidades de planificación urbana villa nueva, Tratamiento urbanístico reactivación R2, Área de actividad mixta, usos comerciales y de servicios 2. Corredor urbano, estrato 03.



VER UBICACIÓN EN ANEXO GCO-A-F-037 FORMATO DE ANEXOS.

LATITUD: 3°25'10.7"N. LONGITUD: 76°30'39.6"W.

#### **1.12. VECINDARIO INMEDIATO:**

En el sector se presentan usos comerciales y residenciales, Sobre el eje vial de la carrera 39 se presenta usos mixtos (comercial y residencial) , la zona interna del barrio la esperanza presenta características residencial predominantes, con una ocupación mayor en tipos de vivienda de uno y dos pisos por autoconstrucción, igualmente al interior del sector se presenta características comerciales comprendida por pequeños negocios como talleres metalmecánicos, talleres mecánicos, ferreterías, tiendas. La carrera 39 zona de influencia al inmueble presenta alto flujo vehicular por ser vía conectora con la autopista simón bolívar que da ingreso y salida del centro al oriente de Cali, también sobre esta vía se encuentran las estaciones del MÍO (Sistema de Transporte Masivo MÍO), con buses articulados por ser troncal principal de este medio de transporte el parqueo sobre la vía es limitado y la oferta de parqueaderos públicos es nula.

#### **1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**

Es importante resaltar que esta zona específica del sur - oriente de Cali presenta una oferta diversa de vivienda predominante y establecimientos comerciales los cuales se ubican sin formar áreas especializadas de comercio. La zona Cuenta con un eje vial importante como es la carrera 39.

#### **1.14. VIAS DE ACCESO:**

Vía principal carrera 39 y calle 25 doble calzadas en doble sentido en concreto en Buen estado.

##### **1.14.1. VIAS SECUNDARIAS:**

Vía secundaria internas colindantes, dos calzadas de concreto en buen estado.

##### **1.14.2. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:**

La zona cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, parques, zonas verdes y arborización



**1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:**

La zona cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, telefonía, alumbrado público bueno, Recolección de basuras diaria y gas.

**1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**

Transporte urbano de tipo formal e informal.

**1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:**

Estrato 03.

NOTA: NOTA: El dato de estratificación socioeconómica se tomó del portal oficial de la ciudad página web.

**1.18. FECHA DE LA VISITA: 10 de Agosto de 2020.**

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.**

- Certificado de tradición 370-52959 impreso el 03 de Agosto de 2020.
- Copia Escritura 3583 del 13 de Noviembre de 2003 notaria 12 de Cali.
- NOTA: La escritura suministrada no se encuentra registrada en el certificado de tradición de fecha 03 de agosto de 2020 entregado para este avalúo.
- Acto interlocutorio 149 del juzgado 18 civil del circuito de Cali del 12-03-2020.
- Consulta de normas de valuación: Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, POT de Cali y planos, IDESC ([www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)).
- Acuerdo POT 0373 de 2014.
- Mercado inmobiliario
- Índice de Costos de la Revista Construdata.
- Precios Oficiales de la Gobernación del Valle del Cauca.

**3. ASPECTO JURÍDICO.**

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE | <ul style="list-style-type: none"><li>• CASTAÑO GALLEGU WILLIAM CC 14880565.</li><li>• RAMÍREZ ARANGO BLANCA LILIANA CC 38864162.</li></ul> |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                         |                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| ESCRITURA PÚBLICA :     | Escritura 3805 del 30 de julio de 1998 notaria 03 de Cali. |
| NOTARIA:                | Notaria tres de Cali.                                      |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 370-52959.                                                 |
| CÉDULA CATASTRAL:       | 760010100110400110016000000016.                            |

*Nota 1: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.*

*Nota 2: Información tomada de los documentos suministrados para este avalúo ver capítulo 2.*

**4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.**

**4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:**

De acuerdo al P.O.T de la Ciudad de Cali 2014 sancionado mediante Acuerdo 373 de 2014, el sector donde se localiza el inmueble objeto de valoración hace parte del Área de Actividad mixta, usos comerciales y de servicios, Corredor urbano, índice de construcción base 2.4, índice de construcción adicional 3.5, índice de construcción 0.8, Unidades de Planificación urbana Villanueva. Tratamientos Urbanísticos reactivación R2, Barrio los sauces, Estrato 03, Comuna 11.

**Artículo 291. Área de Actividad Mixta.** El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad. El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.



Tratamiento Urbanístico de Consolidación

**Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.** Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la Edificabilidad con una inversión moderada.

**Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.** Son Modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes: Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1) Consolidación 2 – consolidación básica (C2). Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

**Artículo 317. Renovación Urbana - Reactivación (R2).** Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística.

**Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación.** Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso se utilizan las siguientes tablas de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la estructura socioeconómica.

| ÁREAS MIXTAS E INDUSTRIALES (CENTRALIDADES Y CORREDORES) |               |                 |                      |        |              |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|--------|--------------|
| Proyectos por usos                                       | Residencial   |                 | Comercio y servicios | Mixtos | Industriales |
| Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )                      | Unifamiliares | Multifamiliares |                      |        |              |
| Hasta 80                                                 | 0,8           |                 |                      |        |              |
| 81 – 250                                                 | 0,7           | 0,7             | 0,75                 | 0,8    | 0,8          |
| 251 – 1000                                               | N.A.          | 0,7             | 0,75                 | 0,8    | 0,7          |
| 1001 – 3000                                              | N.A           |                 | 0,6                  | 0,7    | 0,7          |
| 3001 – 5000                                              | N.A           |                 | 0,5                  | 0,6    | 0,65         |
| 5001 – 10000                                             | N.A           |                 | 0,5                  | 0,5    | 0,65         |
| 10001 - 20000                                            | N.A           |                 | 0,5                  | 0,5    | 0,6          |

NOTA: La destinación económica evidenciada en la visita técnica, es acorde o coincide con los usos permitidos según la normatividad vigente.



**5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO**

- 5.1. TIPO DE SUELO: Urbano.
- 5.2. UBICACIÓN: Esquinero.
- 5.3. TOPOGRAFÍA: Plana.
- 5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular
- 5.5. FRENTE: 7,00 metros, con la carrera 39.
- 5.6. FONDO EQUIVALENTE: 25,00 metros con calle 6a.
- 5.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO: 1 a 3,5.

**5.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| habitación de dos (2) plantas y el lote de terreno sobre el cual está construida ubicada en la Carrera 39 No 26-79 de la actual nomenclatura urbana de Cali, con un área total de 175.00 metros cuadrados y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: En longitud de 7.00 metros con propiedad que es o fue de Maria Ordóñez. SUR: En longitud de 7.00 metros con al Carrera 39. ORIENTE: En longitud de 25.00 metros con la Calle 26. OCCIDENTE: En longitud de 25.00 metros, con propiedad que es o fue de Agobardo Pérez. El inmueble se compone de dos (2) pisos, |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**FUENTE:** Escritura 3583 del 13 de Noviembre de 2003 notaria 12 de Cali.

**5.9. ÁREA LOTE: 175,00 m2.**

**NOTA:** se realiza una medición aproximada con cinta métrica para corroborar el área del lote y sus linderos con los enunciados en la escritura encontrando que



se ajustan sin novedad alguna. No se debe entender que se ha realizado un levantamiento topográfico.

Fuente: Escritura 3583 del 13 de Noviembre de 2003 notaria 12 de Cali.

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

- 6.1. USO ACTUAL: MIXTO (COMERCIAL Y RESIDENCIAL).
- 6.2. NÚMERO DE NIVELES: Tres (03).
- 6.3. VIDA ÚTIL: 100 años.
- 6.4. EDAD APROXIMADA: 30 años.
- 6.5. VIDA REMANENTE: 70 años.

6.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción está concluida para los usos actuales, presenta un buen estado de conservación en general en piso 01 y piso 02 con un avance de obra en piso 03, posee una estructura sólida en concreto y que no evidencia deterioro.

6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados presentan buen estado de conservación en general.

6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

| ÍTEM           |            | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                 | M2     |
|----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| CASA PRINCIPAL | PISO 01    | Local 01: área comercial, 02 baños.<br>Local 02: área comercial, cocineta, 01 baño.<br>Local 03: área comercial, baño.<br>Apartamento 01: salón múltiple, cocina, zona de<br>oficios, baño. | 140,00 |
|                | PISO 02    | Apartamento 01: 03 habitaciones, 01 baño, cocina,<br>sala, comedor, zona de oficinas.<br>Apartamento 02: Sala, comedor, cocina, zona de<br>oficios, 02 habitaciones, 01 baño.               | 131,00 |
|                | PISO 03    | Avance de obra, área construida en obra negra sin<br>cubierta donde se identifica una proyección de sala,<br>comedor, cocina, 02 baños, 04 habitaciones, zona de<br>oficios.                | 131,00 |
|                | ÁREA TOTAL |                                                                                                                                                                                             | 402,00 |



#### **6.9. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**

El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos independientes por dependencia instalados al momento de la visita técnica.

#### **6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:**

**Cimentación:** Placa de concreto.

**Estructura:** vigas y columnas en concreto.

**Muros:** Ladrillo, estuco y pintura.

**Cubierta:** Losa de entre piso fundida.

#### **b) REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

**Muros:** Ladrillo, estuco, pintura.

**Pisos:** Cerámica, baldosa, retal de mármol.

**Zócalos:** Cerámica.

**Cielo raso:** losa fundida acabados en estuco y pintura.

#### **c) CARPINTERÍA:**

**Puertas exteriores:** Metálicas de seguridad.

**Puertas interiores:** Madera y metálicas.

**Ventanearía:** Metal y vidrio.

#### **d) ACABADOS DE BAÑOS:**

**Pisos:** Cerámica.

**Muros:** Cerámica.

**Mesón – lavamanos:** Fundidos enchapados en cerámica.

257



**Muebles:** Ninguna.

**Sanitarios:** Porcelana

### 6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

| ÍTEM           |         | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                 | M2     |
|----------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| CASA PRINCIPAL | PISO 01 | Local 01: área comercial, 02 baños.<br>Local 02: área comercial, cocineta, 01 baño.<br>Local 03: área comercial, baño.<br>Apartamento 01: salón múltiple, cocina, zona de<br>oficios, baño. | 140,00 |
|                | PISO 02 | Apartamento 01: 03 habitaciones, 01 baño, cocina,<br>sala, comedor, zona de oficinas.<br>Apartamento 02: Sala, comedor, cocina, zona de<br>oficios, 02 habitaciones, 01 baño.               | 131,00 |
|                | PISO 03 | Avance de obra, área construida en obra negra sin<br>cubierta donde se identifica una proyección de sala,<br>comedor, cocina, 02 baños, 04 habitaciones, zona de<br>oficios.                | 131,00 |
| ÁREA TOTAL     |         |                                                                                                                                                                                             | 402,00 |

**Nota 1:** Se realizó una medición aproximada con cinta métrica para corroborar los 254,95 m2 construidos que se enuncian en la escritura entregada para este avalúo, encontrando que el inmueble presenta más área construida al momento de la visita técnica, medición aproximada no se debe entender que se realizó levantamiento arquitectónico.

**Nota 2:** Por solicitud expresa del solicitante, conociendo la necesidad de valorar el total del inmueble se procede a liquidar el total de las áreas, ya que estas son susceptibles de normalizar cumpliendo con la reglamentación urbanística del municipio.

## 7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

### 7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Según la calidad de suelos y acorde a la inspección ocular se evidencia buen estado de las estructuras de las edificaciones del sector.

No obstante toda licencia de urbanismo, construcción y de suelos están sujetas a estudios y autorizaciones por entidades pertinentes.



## **7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

El sector no tiene causantes directos o efectos graves ambientales.

## **7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

No aplica, según los certificados de tradición aportados los predios no tienen afectaciones viales, servidumbres o zonas de utilidad pública que demerite el uso de suelo del predio o de la zona.

## **7.4. SEGURIDAD:**

El sector es relativamente estable respecto con la seguridad pública, debido a su vecindad residencial, comercial, servicios e institucionales y Policía.

## **7.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:**

Ninguna conocida o que afecte el inmueble objeto de valoración.

## **8. ASPECTO ECONÓMICO.**

### **8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

No se conocen proyectos residenciales ni comerciales de importancia a corto plazo en el entorno. Se adelantan remodelación de viviendas y bodegas comerciales ya existentes.

### **8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

El mercado principal está enfocado a la comercialización de inmuebles para uso residencial, el principal atractivo obedece a que existen buenos sitios para construcción por lo generoso de su área.

La oferta y la demanda son variables para predios nuevos y usados de diferente uso, Aspecto positivo para lograr una rápida comercialización de los predios en buen estado de conservación.



### 8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en la determinación del valor de mercado adoptado para el bien valuado son:

Ubicación estratégica.

Uso potencial – inmueble generador de renta.

Normatividad urbanística acorde con el uso del predio.

### 8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- Ninguno conocido al momento de la visita técnica.

### 9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO).

El uso actual es comercial, el cual es acorde al uso del suelo y al POT de Santiago de Cali. Se realiza un análisis del máximo y mejor uso que se le podría dar al terreno entre comercial, residencial e industrial, encontrando que sería Mixto, comercial y residencial multifamiliar en altura determinado por el índice de ocupación, la renovación urbana y lo enunciado en el acuerdo 0373 de 2014.

### 10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.

Localización, vecindario, Valor construcción actual del inmueble, edad de la construcción, acabados, estado de conservación física, seguridad, servicios públicos, oferta y demanda, entre otros.

### 11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN.

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*.

### 12. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS PARA EL AVALÚO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del presente avalúo se emplearon: el método de mercado y el método del costo de reposición depreciado, tal como estos se definen a continuación:



**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.

**Método del Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

**12.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGIAS EMPLEADAS:**

Para la determinación del presente avalúo comercial, se deben aplicar los métodos reglamentarios en el País.

**13. MEMORIAS DE CÁLCULO.**

VER ANEXO.

**14. VALOR DE MERCADO.**

| VALOR DE MERCADO                                                                                                        |        |    |               |                |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---------------|----------------|---------|
| IDENTIFICACIÓN                                                                                                          | ÁREA   |    | VALOR M2      | VALOR PARCIAL  | %       |
| ÁREA LOTE                                                                                                               | 175,00 | M² | \$ 869.000,00 | \$ 152.075.000 | 33,32%  |
| CASA PRINCIPAL PISO 01                                                                                                  | 140,00 | M² | \$ 989.000,00 | \$ 138.460.000 | 30,33%  |
| CASA PRINCIPAL PISO 02                                                                                                  | 131,00 | M² | \$ 989.000,00 | \$ 129.559.000 | 28,38%  |
| CASA PRINCIPAL PISO 03                                                                                                  | 131,00 | M² | \$ 277.600,00 | \$ 36.365.600  | 7,97%   |
| TOTAL VALOR DE MERCADO                                                                                                  |        |    |               | \$ 456.459.600 | 100,00% |
| SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS<br>MONEDA CORRIENTE. |        |    |               |                |         |



15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

Alexander Camacho Páez.  
RAA AVAL 94488966.  
RNA 3461.

16. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO.

| COSTO DE REPOSICIÓN                                                                           |        |    |                 |                |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|-----------------|----------------|---------|
| IDENTIFICACIÓN                                                                                | ÁREA   |    | VALOR M2        | VALOR PARCIAL  | %       |
| CASA PRINCIPAL PISO 01                                                                        | 140,00 | M² | \$ 1.500.000,00 | \$ 210.000.000 | 46,42%  |
| CASA PRINCIPAL PISO 02                                                                        | 131,00 | M² | \$ 1.500.000,00 | \$ 196.500.000 | 43,44%  |
| CASA PRINCIPAL PISO 03                                                                        | 131,00 | M² | \$ 350.000,00   | \$ 45.850.000  | 10,14%  |
| TOTAL VALOR DE MERCADO                                                                        |        |    |                 | \$ 452.350.000 | 100,00% |
| SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. |        |    |                 |                |         |

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a



un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, para determinar su *Valor de Mercado*

#### **19.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

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

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.



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

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **20. ANEXOS.**

- MEMORIA DE CALCULO VALOR DE TERRENO, VER ANEXO 01.
- MEMORIA DE CALCULO MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN, VER ANEXO 02.
- REGISTRO FOTOGRÁFICO. VER ANEXO 03.
- UBICACIÓN. VER ANEXO 04.
- CERTIFICADO DE TRADICIÓN ACTUALIZADO, VER ANEXO 05.
- CERTIFICADO RAA VIGENTE, VER ANEXO 06.
- LISTA DE CASOS COMO PERITO AVALUADOR DESIGNADO, VER ANEXO 07.
- CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS NUMERALES 6°, 7°, 8° Y 9° DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G. DEL PROCESO. ANEXO 8.

## **VIGENCIA DEL AVALÚO.**

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, acorde con el Artículo 19° del Decreto Nacional 1420 de 1998.

FECHA DEL INFORME: 12 DE AGOSTO DE 2020.

## ANEXO 01.

|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               |                            |  |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------------|--|
| GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS       |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | Versión: 1                 |  |
| FORMATO DE ANEXOS                            |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | Código: GCOAJF-037         |  |
| INVESTIGACIÓN DE MERCADO VALOR PARA TERRENO. |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | Fecha Creación: 03-02-17   |  |
|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | Fecha Aprobación: 03-02-17 |  |
| MEMORIA DE CALCULO                           |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               |                            |  |
| INVESTIGACIÓN DE MERCADO                     |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               |                            |  |
| Item                                         | Tipo - Direccion                                            | Valor venta       | Fuente                                                                                                                                                        | Tamaño Terreno M2 | Tamaño Construcción M2 | Valor Construcción M2 | Valor Construcción | Valor Total sin Construcción | Valor Terreno M² | Factor Oferta                  | Factor Tamaño | Factor Urbanismo | Resultados    |                            |  |
| 1                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 420.000.000,00 | 3174370440<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-5284472.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-5284472.aspx</a> | 144,00            | 250,00                 | \$ 1.150.000,00       | \$ 287.500.000     | \$ 132.500.000               | \$ 920.139       | 0,90                           | 1,00          | 1,00             | \$ 828.125,00 |                            |  |
| 2                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 380.000.000,00 | 3216258562<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-5284472.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-5284472.aspx</a> | 154,00            | 260,00                 | \$ 1.000.000,00       | \$ 260.000.000     | \$ 120.000.000               | \$ 779.221       | 0,90                           | 1,00          | 1,20             | \$ 841.558,44 |                            |  |
| 3                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 370.000.000,00 | 3103727777<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx</a> | 101,00            | 210,00                 | \$ 1.320.000,00       | \$ 277.200.000     | \$ 92.800.000                | \$ 918.812       | 0,90                           | 1,00          | 1,20             | \$ 992.316,83 |                            |  |
| 4                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 370.000.000,00 | 3135491762<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx</a> | 140,00            | 280,00                 | \$ 930.000,00         | \$ 260.400.000     | \$ 109.600.000               | \$ 782.857       | 0,90                           | 1,00          | 1,20             | \$ 845.485,71 |                            |  |
| 5                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 350.000.000,00 | 3102158842<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx</a> | 165,00            | 350,00                 | \$ 630.000,00         | \$ 220.500.000     | \$ 129.500.000               | \$ 784.848       | 0,90                           | 1,00          | 1,20             | \$ 847.636,36 |                            |  |
| 6                                            | ZONA INFLUENCIA BARRIO LA ESPERANZA- CALI - VALLE DEL CAUCA | \$ 345.000.000,00 | 3044425392<br><a href="https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx">https://www.fincasnet.com.co/cha-en-venta/cali/cali-4483021.aspx</a> | 160,00            | 230,00                 | \$ 950.000,00         | \$ 218.500.000     | \$ 126.500.000               | \$ 790.625       | 0,90                           | 1,00          | 1,20             | \$ 853.875,00 |                            |  |
| TERRENO                                      |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | PROMEDIO                       |               | \$ 868.166,23    |               |                            |  |
| VALOR ADOPTADO POR M²                        |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | Desv. Standar                  |               | \$ 61.424,37     |               |                            |  |
|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | Coef. De Variación             |               | 7,08%            |               |                            |  |
|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | Constante K (t - student)      |               | 1,049608355      |               |                            |  |
|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | Intervalo de confianza: Limite |               | \$ 803.694,81    |               |                            |  |
|                                              |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | Intervalo de confianza: Limite |               | \$ 932.637,64    |               |                            |  |
| TERRENO                                      |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  | 175,00                         |               | M²               |               |                            |  |
| FOTO ITEM 1                                  |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | FOTO ITEM 2                |  |
| FOTO ITEM 3                                  |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | FOTO ITEM 4                |  |
| FOTO ITEM 5                                  |                                                             |                   |                                                                                                                                                               |                   |                        |                       |                    |                              |                  |                                |               |                  |               | FOTO ITEM 6                |  |

## ANEXO 02.

|                                                                 |                                                             |                                        |                            |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------|
|                                                                 | GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS<br>FORMATO DE ANEXOS |                                        | Versión: 1                 |                 |
|                                                                 |                                                             |                                        | Código: GCO-A-F-037        |                 |
|                                                                 |                                                             |                                        | Fecha Creación: 03-02-17   |                 |
|                                                                 |                                                             |                                        | Fecha Aprobación: 03-02-17 |                 |
| MEMORIA DE CALCULO                                              |                                                             |                                        |                            |                 |
| COSTO DE REPOSICION                                             |                                                             |                                        |                            |                 |
|                                                                 |                                                             |                                        |                            |                 |
| OR DE REPOSICIÓN M2                                             |                                                             | CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL PISO 01-02 |                            |                 |
| AREA CONSTRUIDA                                                 |                                                             |                                        |                            | 271,00          |
| COSTOS DIRECTOS                                                 |                                                             | \$                                     | 1.200.000,00               |                 |
| COSTOS INDIRECTOS                                               |                                                             | \$                                     | 300.000,00                 |                 |
| COSTOS TOTALES (CT)                                             |                                                             |                                        | 1.500.000,00               | 100%            |
| COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS                            |                                                             | \$                                     | -                          | 0%              |
| GRAN TOTAL DE COSTOS                                            |                                                             | \$                                     | 1.500.000,00               |                 |
| TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)                              |                                                             | \$                                     | 406.500.000,00             |                 |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR                                        |                                                             | \$                                     | -                          |                 |
| VALOR TOTAL - OBRA NUEVA                                        |                                                             | \$                                     | 406.500.000,00             | \$ 1.500.000,00 |
| Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini) |                                                             |                                        |                            |                 |
| VIDA ÚTIL O TECNICA EDAD AÑOS                                   |                                                             |                                        | 100                        |                 |
| EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS                                       |                                                             |                                        | 30                         |                 |
| VIDA REMANENTE EDAD AÑOS                                        |                                                             |                                        | 70                         |                 |
| PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR                                  |                                                             |                                        | 30,00%                     |                 |
| ESTADO DE CONSE Rango de 1 a 5                                  |                                                             |                                        | 3                          |                 |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA                                          |                                                             | \$                                     | 138.494.956,50             | 34,07%          |
| Determinación valor actual de la Construcción                   |                                                             | \$                                     | 138.494.956,50             |                 |
| TOTAL REPOSICIÓN                                                |                                                             | \$                                     | 406.500.000,00             |                 |
| MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA                                    |                                                             | \$                                     | 138.494.956,50             |                 |
| SUBTOTAL                                                        |                                                             | \$                                     | 268.005.043,50             |                 |
| MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR                                    |                                                             |                                        | \$ 0                       |                 |
| VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN                                 |                                                             | \$                                     | 268.005.043,50             | \$ 988.948,50   |
| VALOR 1º PISO 100%                                              |                                                             | \$                                     | 268.005.043,50             | \$ 988.948,50   |
| VALOR PISOS RESTANTES                                           |                                                             | \$                                     | -                          | \$ 0            |
| TOTAL DE CONSTRUCCIÓN                                           |                                                             | \$                                     | 269.000.000,00             |                 |
| COEFICIENTE DE MERCADO                                          |                                                             |                                        | 1,0                        |                 |
| VALOR POR M²                                                    |                                                             | \$                                     | 988.948,50                 |                 |
| VALOR ADOPTADO POR M²                                           |                                                             | \$                                     | 989.000,00                 |                 |

|                                                                 |                                                             |                                     |                            |  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
|                                                                 | GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS<br>FORMATO DE ANEXOS |                                     | Versión: 1                 |  |
|                                                                 |                                                             |                                     | Código: GCO-A-F-037        |  |
|                                                                 |                                                             |                                     | Fecha Creación: 03-02-17   |  |
|                                                                 |                                                             |                                     | Fecha Aprobación: 03-02-17 |  |
| MEMORIA DE CALCULO                                              |                                                             |                                     |                            |  |
| COSTO DE REPOSICION                                             |                                                             |                                     |                            |  |
|                                                                 |                                                             |                                     |                            |  |
| OR DE REPOSICIÓN M2                                             |                                                             | CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL PISO 03 |                            |  |
| AREA CONSTRUIDA                                                 |                                                             |                                     | 131,00                     |  |
| COSTOS DIRECTOS                                                 | \$                                                          | 280.000,00                          |                            |  |
| COSTOS INDIRECTOS                                               | \$                                                          | 70.000,00                           |                            |  |
| COSTOS TOTALES (CT)                                             | \$                                                          | 350.000,00                          | 100%                       |  |
| COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS                            | \$                                                          | -                                   | 0%                         |  |
| GRAN TOTAL DE COSTOS                                            | \$                                                          | 350.000,00                          |                            |  |
| TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)                              | \$                                                          | 45.850.000,00                       |                            |  |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR                                        | \$                                                          | -                                   |                            |  |
| VALOR TOTAL - OBRA NUEVA                                        | \$                                                          | 45.850.000,00                       | \$ 350.000,00              |  |
| Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini) |                                                             |                                     |                            |  |
| VIDA ÚTIL O TECNICA EDAD AÑOS                                   |                                                             | 100                                 |                            |  |
| EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS                                       |                                                             | 6                                   |                            |  |
| VIDA REMANENTE EDAD AÑOS                                        |                                                             | 94                                  |                            |  |
| PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR                                  |                                                             | 6,00%                               |                            |  |
| ESTADO DE CONSE Rango de 1 a 5                                  |                                                             | 3                                   |                            |  |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA                                          | \$                                                          | 9.494.113,65                        | 20,71%                     |  |
| Determinación valor actual de la Construcción                   | \$                                                          | 9.494.113,65                        |                            |  |
| TOTAL REPOSICIÓN                                                | \$                                                          | 45.850.000,00                       |                            |  |
| MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA                                    | \$                                                          | 9.494.113,65                        |                            |  |
| SUBTOTAL                                                        | \$                                                          | 36.355.886,35                       |                            |  |
| MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR                                    |                                                             | \$ 0                                |                            |  |
| VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN                                 | \$                                                          | 36.355.886,35                       | \$ 277.525,85              |  |
| VALOR 1º PISO 100%                                              | \$                                                          | 36.355.886,35                       | \$ 277.525,85              |  |
| VALOR PISOS RESTANTES                                           | \$                                                          | -                                   | \$ 0                       |  |
| TOTAL DE CONSTRUCCIÓN                                           | \$                                                          | 37.000.000,00                       |                            |  |
| COEFICIENTE DE MERCADO                                          |                                                             | 1,0                                 |                            |  |
| VALOR POR M²                                                    | \$                                                          | 277.525,85                          |                            |  |
| VALOR ADOPTADO POR M²                                           | \$                                                          | 277.600,00                          |                            |  |

## ANEXO 03.

|                                                                                      |                   |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS<br>FORMATO DE ANEXOS<br>REGISTRO FOTOGRÁFICO. | Versión:          | 1           |
|                                                                                      | Código:           | GCO-A-F-037 |
|                                                                                      | Fecha Creación:   | 03-02-17    |
|                                                                                      | Fecha Aprobación: | 03-02-17    |

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO CARRERA 39



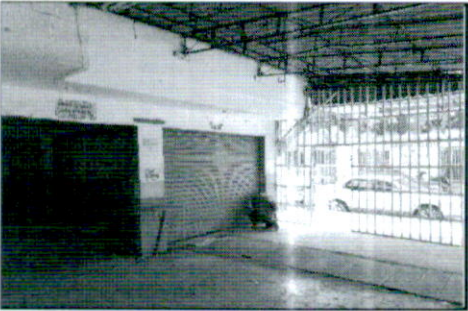
ENTORNO CARRERA 39  
FACHADA PRINCIPAL



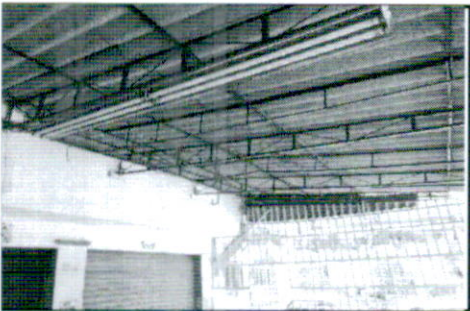
DETALLE FACHADA PRINCIPAL



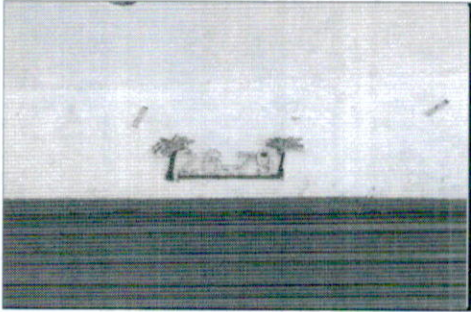
ACCESO LOCAL 01 CARRERA 39



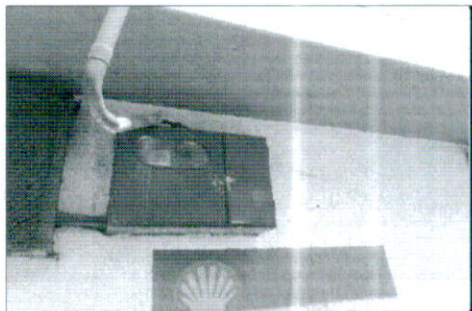
ACCESO LOCAL 01 CARRERA 39



DETALLE CUBIERTA ANTEJARDÍN

| REGISTRO FOTOGRÁFICO                                                                |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| NOMENCLATURA                                                                        | DETALLE LOCAL 01                                                                     |
|   |   |
| DETALLE LOCAL 01                                                                    | DETALLE GENERAL LOCAL 01                                                             |
|  |  |
| BAÑO 01                                                                             | BAÑO 02                                                                              |

REGISTRO FOTOGRÁFICO



CONTADOR ENERGÍA



CONTADOR GAS



ACCESO LOCAL 02



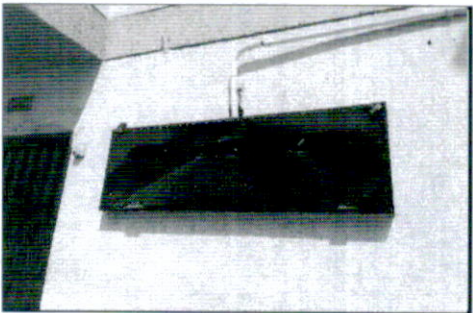
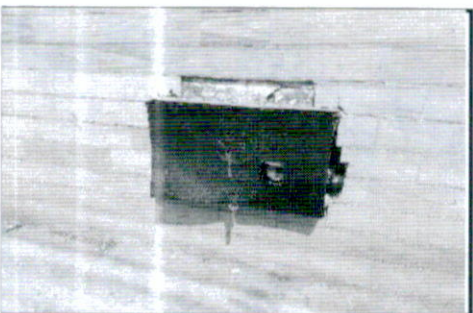
DETALLE LOCAL 02



DETALLE PISO



DETALLE TECHO

| REGISTRO FOTOGRÁFICO                                                                |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| COCINETA                                                                            | DETALLE BAÑO                                                                         |
|   |   |
| CONTADORES ENERGÍA                                                                  | CONTADOR AGUA                                                                        |
|  |  |
| ACCESO APARTAMENTO 1 PISO 01                                                        | CONTADOR GAS                                                                         |

REGISTRO FOTOGRÁFICO



NOMENCLATURA APTO 1 PISO 1



SALÓN GENERAL



COCINETA



BAÑO



DETALLE TECHO



ACCESO LOCAL 3

REGISTRO FOTOGRÁFICO



DETALLE GENERAL LOCAL 3



DETALLE TECHO



DETALLE PISO



BAÑO



ENTORNO CALLE 26 A



ENTORNO CALLE 26 A

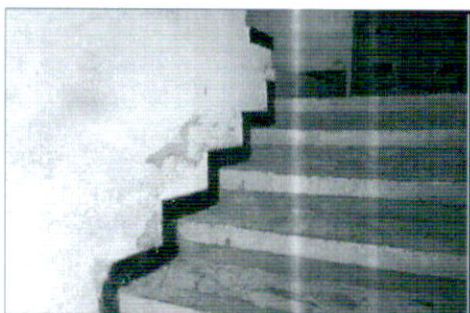
REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA CALLE 26 A



ACCESO PISO 02



ESCALERAS INTERNAS PISO 02



ACCESO APARTAMENTO 1 PISO 02



PATIO INTERIOR



HABITACIÓN 0 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



HABITACIÓN 02



HABITACIÓN 03



DETALLE PISO



DETALLE CARPINTERÍA INTERIOR



DETALLE TECHO



COCINA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ZONA DE OFICIOS



BAÑO SOCIAL



DETALLE PISO



ACCESO APARTAMENTO 2 PISO 02



SALA COMEDOR



DETALLE TECHO

| REGISTRO FOTOGRÁFICO                                                                |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| DETALLE PISO                                                                        | HABITACIÓN 01                                                                        |
|   |   |
| HABITACIÓN 02                                                                       | BAÑO SOCIAL                                                                          |
|  |  |
| DETALLE BAÑO                                                                        | DETALLE BAÑO                                                                         |

REGISTRO FOTOGRÁFICO



COCINA



DETALLE COCINA



ZONA DE OFICIOS



ACCESO INTERNO PISO 03

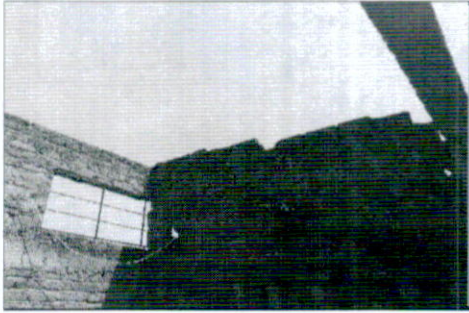


DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03

REGISTRO FOTOGRÁFICO



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



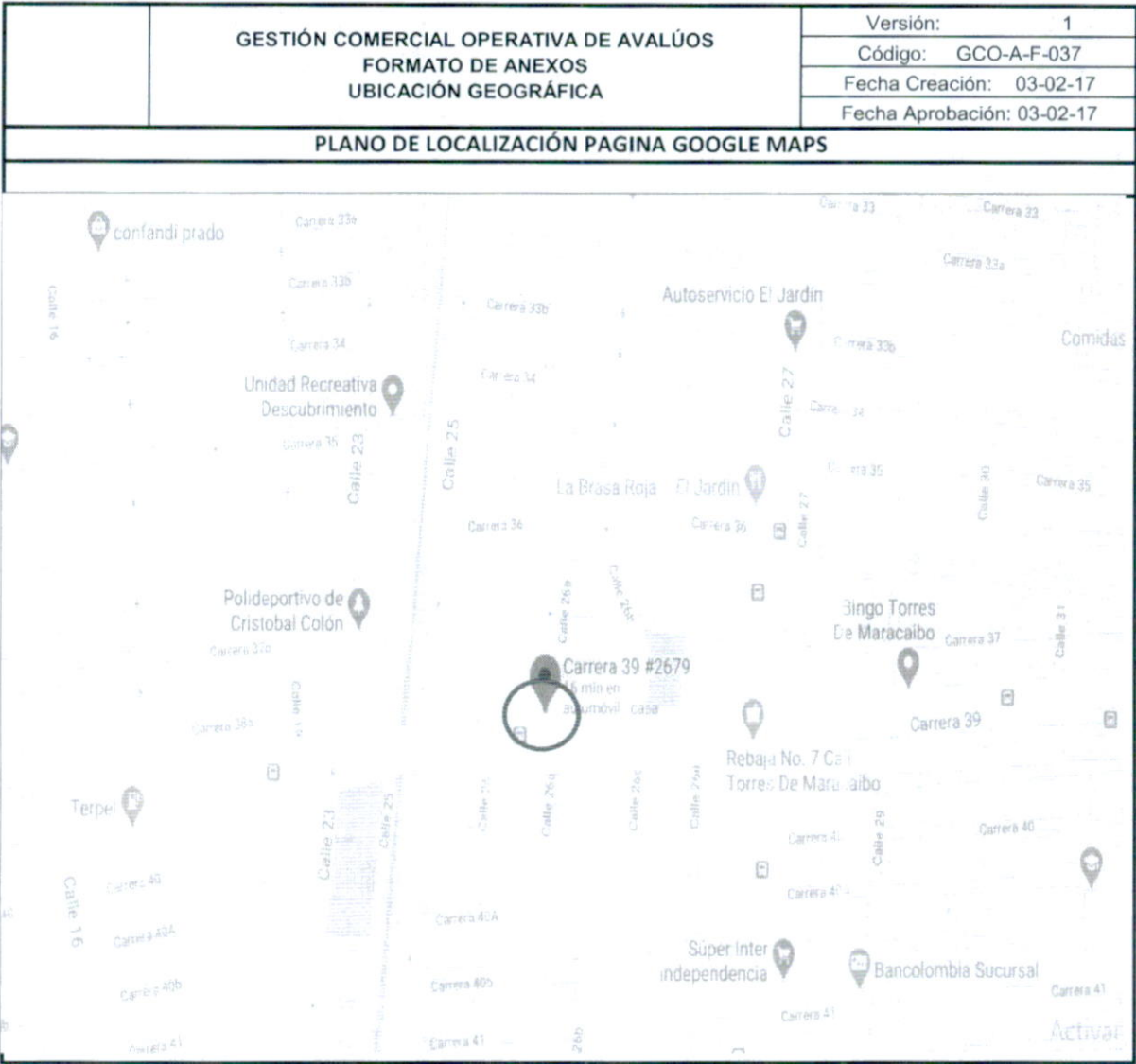
DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03



DETALLE AVANCE DE OBRA PISO 03

## ANEXO 04.

270



## ANEXO 05.



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

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770 Nro Matrícula: 370-52959  
Pagina 1

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 13-06-1978 RADICACIÓN: 1978-015431 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-06-1978  
CODIGO CATASTRAL: 760010100110400110016000000016COD CATASTRAL ANT: E-858-01600-73  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL #26, CON AREA DE 175.00 M2 ALINDERADO ASI: NORTE, EN 7.00 MTS CON LOTE QUE ES O FUE DE MARINA ORDOÑEZ, SUR, EN 7.00 MTS CON LA CRA 39, ORIENTE, EN 25.00 MTS CON LA CALLE 26, OCCIDENTE, EN 25.00 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DE ABOGARDO PEREZ.- SEGUN ANOTACION #012 SOBRE DICHO LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO LA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Ti medio: URBANO
- 3) CARRERA 39 26-79
- 2) CALLE 26A 37-72 LOTE 26 ACTUAL
- 1) CARRERA 39 26-55 B/LA INDEPENDENCIA HOY



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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3582 del 30-11-1953 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$2,430  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA ESTE Y OTROS.-

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

DE: CENTRO PROVIVIENDA DE LOTEROS LA INDEPENDENCIA.

A: VIDAL S. CARLOS A. X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5244 del 23-09-1968 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: \$60,000  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS.-

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

DE: VIDAL CARLOS A. X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-08-1971 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 17-12-1970 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$35,700  
ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION REMATE ESTE Y OTROS.-

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

DE: VIDAL CARLOS A.

A: BANCO DE COLOMBIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770

Nro Matrícula: 370-52959

Pagina 2

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM

"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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2149 del 30-06-1972 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$45,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA ESTE Y OTROS.-

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: URBANIZADORA SANTA ELENA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-06-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1704 del 01-06-1978 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$35,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: URBANIZADORA SANTA ELENA LTDA.

A: GUTIERREZ CORTES EDISON

CC# 14978870 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-04-1980 Radicación: 012906

Doc: ESCRITURA 675 del 31-03-1980 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$240,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ CORTES EDISON

CC# 14978870 X

A: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-09-1984 Radicación: 34860

Doc: ESCRITURA 3466 del 07-09-1984 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$240,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #675.-

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

DE: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

A: GUTIERREZ CORTES EDISON

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-10-1984 Radicación: 37780

Doc: ESCRITURA 2636 del 26-09-1984 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ CORTES EDISON

CC# 14978870

A: LENIS ISRAEL

CC# 2414612



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

272

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770 Nro Matrícula: 370-52959  
Pagina 3

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM  
"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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-04-1986 Radicación: 13094  
Doc: ESCRITURA 815 del 21-03-1986 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$250,000  
Se cancela anotación No: 8  
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #2636.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LENIS ISRAEL  
A: GUTIERREZ CORTES EDISON

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-02-1987 Radicación: 6143  
D: ESCRITURA 230 del 04-02-1987 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$300,000  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GUTIERREZ CORTES EDISON X  
A: LENIS ISRAEL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-03-1988 Radicación: 15571  
Doc: ESCRITURA 402 del 16-02-1988 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$300,000  
Se cancela anotación No: 10  
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. #230.-  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LENIS ISRAEL  
A: GUTIERREZ CORTES EDISON

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-05-1990 Radicación: 24306  
D: ESCRITURA 1398 del 25-04-1990 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION DE MEJORAS ANTE NOTARIO.-  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: GUTIERREZ CORTES EDISON CC# 14978870

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-01-1992 Radicación: 01663  
Doc: ESCRITURA 2394 del 29-06-1990 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$850,000  
ESPECIFICACION: : 101 VENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GUTIERREZ CORTES EDISON  
A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY CC# 31218338 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770

Nro Matrícula: 370-52959

Pagina 4

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM

"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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-08-1992 Radicación: 55704

Doc: ESCRITURA 2567 del 26-08-1992 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENI

X

A: LENIS ISRAEL

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-05-1993 Radicación: 35882

Doc: ESCRITURA 3111 del 04-05-1993 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. #2567.-

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

DE: LENIS ISRAEL

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-05-1993 Radicación: 35886

Doc: ESCRITURA 3113 del 04-05-1993 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENI

X

A: BUITRAGO DE ROJAS MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 02-12-1993 Radicación: 92697

Doc: ESCRITURA 4309 del 30-11-1993 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. #3113.-

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

DE: BUITRAGO DE ROJAS MARIA NELLY

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-12-1993 Radicación: 92699

Doc: ESCRITURA 4308 del 30-11-1993 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

X

A: MANZANO PEREZ GRACIELA



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

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770 Nro Matrícula: 370-52959  
Pagina 5

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM  
"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

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-05-1994 Radicación: 35073

Doc: OFICIO 352 del 27-04-1994 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

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

DE: MANZANO PEREZ GRACIELA

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 30-03-1995 Radicación: 25139

Doc: OFICIO 1511 del 27-11-1994 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 19  
ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO OFC. #352.-

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

DE: MANZANO PEREZ GRACIELA

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 30-03-1995 Radicación: 25140

Doc: ESCRITURA 443 del 27-01-1995 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$9,000,000  
ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

A: MUÑOZ MESA JAIRO DE JESUS CC# 14446577 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 23-03-1995 Radicación:

Doc: ESCRITURA 443 del 27-01-1995 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$22,000,000  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MUÑOZ MESA JAIRO DE JESUS X

A: GUTIERREZ CORTES EDISON

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 11-09-1995 Radicación: 70394

Doc: ESCRITURA 3223 del 01-06-1995 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$22,000,000  
Se cancela anotación No: 22  
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. #443.-

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

DE: GUTIERREZ CORTES EDISON



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770

Nro Matrícula: 370-52959

Pagina 6

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM

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

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

DE: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

A: MUÑOZ MESA JAIRO DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 15-04-1998 Radicación: 1998-29000

Doc: CERTIFICADO 426 del 13-04-1998 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#4308,SEGUN ESCR.#1852 DEL 08-04-98 B.F.1297735 DEL 15-04-98

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

DE: MANZANO PEREZ GRACIELA

A: MEJIA BALCAZAR LUZ MARLENY

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 19-06-1998 Radicación: 1998-47689

Doc: CERTIFICADO 50 del 11-06-1998 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$60,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#5244,ESTE INMUEBLE Y OTROS, SEGUN ESCR.#8902 DEL 30-11-84 B.F. 1240248 DEL 19-06-98

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: VIDAL CARLOS A.

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 11-08-1998 Radicación: 1998-62431

Doc: ESCRITURA 3.805 del 30-07-1998 NOT.3 de CALI

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR-1A.COLUMNNA) (B.F.#1332916 DEL 11-08-98)

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

DE: MUÑOZ MESA JAIRO DE JESUS

CC# 14446577

A: CASTAÑO GALLEGU WILLIAM

CC# 14880565 X

A: RAMIREZ ARANGO BLANCA LILIANA

CC# 38864162 X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 11-08-1998 Radicación: 1998-62431

Doc: ESCRITURA 3.805 del 30-07-1998 NOT.3 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. (GRAVAMEN-2A.COLUMNNA)

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

DE: CASTAÑO GALLEGU WILLIAM

CC# 14880565 X

DE: RAMIREZ ARANGO BLANCA LILIANA

CC# 38864162 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA " LAS VILLAS"

NIT# 860035827

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314



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

274

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770

Nro Matrícula: 370-52959

Pagina 7

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM

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

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

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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL  
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 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: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 30-06-2010 Radicación: 2010-51920

Doc: CERTIFICADO 708 del 20-05-2010 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 27

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

3 DE 30-07-1998 CERTIF. SEGUN ESC. # 1874 DE 18-05-2010

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

DE: BANCO COMERCIAL A V VILLAS S. A.

HOY

A: CASTAIO GALLEGO WILLIAM

CC# 14880565 X

A: RAMIREZ ARANGO BLANCA LILIANA

CC# 38864162 X

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 04-07-2017 Radicación: 2017-66374

Doc: OFICIO 3134 del 18-12-2012 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO PROCESO DIVISORIO: 0493 EMBARGO PROCESO DIVISORIO Y SEQUESTRO DENTRO PROCESO CON RAD: 2012-405-00

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

DE: RAMIREZ ARANGO BLANCA LILIANA

CC# 38864162 X

A: CASTAIO GALLEGO WILLIAM

CC# 14880565 X

TOTAL DE ANOTACIONES: \*30\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-5471

Fecha: 02-07-2014

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200803887632431770

Nro Matrícula: 370-52959

Pagina 8

Impreso el 3 de Agosto de 2020 a las 05:07:44 PM

**"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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

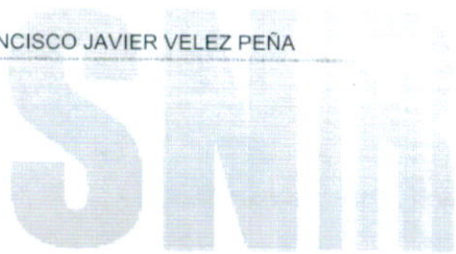
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-231993

FECHA: 03-08-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## ANEXO 06.



PIN de Validación: b9280acc



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) ALEXANDER CAMACHO PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94488966, 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-94488966.

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

VALIDO PARA CEN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |              |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-----------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |              |                       |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, departamentos, 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.</li></ul> |  | 11 Mayo 2018 | Régimen de Transición |

| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
| **Alcance** |  | **Fecha** | **Regimen** |
| - 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. |  | 11 Mayo 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | | |
| **Alcance** |  | **Fecha** | **Regimen** |
| - 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. |  | 16 Dic 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | | | |
| **Alcance** |  | **Fecha** | **Regimen** |
| - Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. |  | 20 Dic 2019 | Régimen Académico |



PIN de Validación: 59280acc



https://www.raa.org.co



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--|
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Fecha</b><br>16 Dic 2019  | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |  |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>11 Mayo 2018 | <b>Regimen</b><br>Régimen de Transición |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fecha</b><br>20 Dic 2019  | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>16 Dic 2019  | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |  |
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b><br>16 Dic 2019  | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |  |
| Categoría 12 Intangibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                         |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Fecha</b><br>16 Dic 2019  | <b>Regimen</b><br>Régimen               |  |



PIN de Validación: 69280acc



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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.                                                                                                                                                                          |                             | Académico                           |
| Categoría 13 Intangibles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>20 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 03 de Mayo de 2018, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 11 # 87-110 APT 108 UNID 4  
Teléfono: 3168665422  
Correo Electrónico: acamacho38@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raiz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional



PIN de Validación: b9280acc



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER CAMACHO PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94488966.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9280acc

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

## ANEXO 07.

| LISTA DE CASOS COMO PERITO AVALUADOR DESIGNADO<br>ALEXANDER CAMACHO PAEZ |        |                                                          |                                                                                         |             |                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ORDENANTE                                                                | CIUDAD | AUTO DESIGNACION PERITO                                  | CONTRIBUYENTE                                                                           | TIPO AVALUO | DIRECCION Y MATRICULA                                                                                                                                                                                                    |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 235 #001580 del 12 de junio de 2018                 | German Mejía Amaya con CC. No. 2.407.830                                                | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-701124: Lote #1 ubicado en el sector de Los Andes Cañaverelejo – Municipio de Cali.                                                                                                       |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 235 #001580 del 12 de junio de 2018                 | German Mejía Amaya con CC. No. 2.407.830                                                | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-701126: Lote #3 sector de Los Andes – Cañaverelejo – Municipio de Cali.                                                                                                                   |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #001991 del 26 de junio de 2018                 | Jairo Murillo Triviño con CC. No. 16.674.376                                            | RURAL       | matricula Inmobiliaria No. 370-607714 ubicado en: Lote de terreno vereda El Chicoral Crgto. De Bitaco, municipio de La Cumbre – Valle del Cauca.                                                                         |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #002558 DEL 1 DE AGOSTO DE 2018                 | Pacifico Construcciones e Inversiones S.A.S. con NIT 900.298.062-0                      | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-817509 ubicado en Lote Conjunto Saman de Potrerito Lote 26 Manzana C, del Municipio de Jamundí – Valle del Cauca, zona rural.                                                             |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #000021 del 14 de agosto de 2018                | Ferney Núñez López con CC. No. 16.675.472                                               | RURAL       | matricula Inmobiliaria No. 370-315652 ubicado en: Franja de terreno parte del predio San Martin Cgto. de El Queremal, municipio de Dagua – Valle del Cauca.                                                              |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #000022 del 14 de agosto de 2018                | Ferney Núñez López con CC. No. 16.675.472                                               | RURAL       | matricula Inmobiliaria No. 370-471847 ubicado en: Lote 2 San Martin, Cgto. de El Queremal, municipio de Dagua – Valle del Cauca.                                                                                         |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #002753 del 14 de agosto de 2018                | Agudelo De Jiménez Rubiela NIT. No. 29.098.966-6                                        | RURAL       | matricula Inmobiliaria No. 370-339852 ubicado en: Lote Forma irregular parte de la finca Montajuela, corregimiento de El Saladito, municipio de Santiago de Cali – Valle del Cauca.                                      |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #003208 del 20 de septiembre de 2018            | Luis Fernando Salas Navarro con NIT. No. 94415010-8                                     | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-161050, ubicado en: Lote de Terreno y Casa. Lote y Casa, Vereda La Buitrera, Municipio de Cali, Valle del Cauca, zona rural.                                                              |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 502 #003389 del 09 de octubre de 2018           | Gordon Duque Hans con CC. No. 2.447.113                                                 | RURAL       | matricula Inmobiliaria No. 370-183460 ubicado en: Parcelación Las Brisas Lote 9, corregimiento Borrero Ayerbe, municipio de Dagua – Valle del Cauca.                                                                     |
| GIT- Coactiva DIAN                                                       | CALI   | Auto 502 #003614 del 17 de octubre de 2018               | Nelson Jaramillo Estrada con CC. No. 2.423.944                                          | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-121155 ubicado en la parcelación Mónaco, situada en el kilómetro cinco de la carretera que de Cali conduce a Pichinde – Municipio de Cali.                                                |
| Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecucion de Sentencias de Cali    | CALI   | Oficio No. 3478 Radicacion 76001-31-03-011-2009-00437-00 | Angel Maya Patricia con CC. 43.044.422 y Zuluaga Arias Jairo Alberto con CC. 16.626.120 | RURAL       | Matricula Inmobiliaria No. 370-555609 ubicado en Avenida Las Palmas, Parcelacion Colinas de Arroyoalto PH, Lote 7, MZ D, Sector rural - suburbano del corregimiento de Arroyohondo municipio de Yumbo - Valle del Cauca. |

## ANEXO 08.

Santiago de Cali, 12 de agosto de 2020.

A QUIEN PUEDA INTERESAR.

**Asunto:** Información donde procedo a complementar el dictamen pericial dando cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 6°,7°,8° y 9° del artículo 226 del C.G. del proceso. Sobre el avalúo efectuado al bien inmueble de matrícula 370-52959.

Cordial saludo,

Yo, Alexander Camacho bajo gravedad de juramento indico que por medio de la presente procedo a complementar el dictamen pericial realizado al bien inmueble de matrícula 370-52959 ubicado en la carrera 39 # 26-79. Barrio la esperanza. Municipio de Santiago de Cali. Valle del cauca.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 6°,7°,8° y 9° del artículo 226 del C.G. del proceso.

1. Artículo 226 del C.G.P numeral 06. NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
2. Artículo 226 del C.G.P numeral 07. NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
3. Artículo 226 del C.G.P numeral 08. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son semejantes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
4. Artículo 226 del C.G.P numeral 09. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son semejantes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.



Atentamente.

Ing. Alexander Camacho Páez.

Perito Avaluador. RAA AVAL 94488966.

Teléfono: 3168665422.