



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113642907

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDREA CATHERINE ARBOLEDA RIASCOS
NIT / C.C CLIENTE	1113642907
DIRECCIÓN	CL 59 # 1 B - 35 TORRE C AP 802 TO C AP 802 (DIRECCION CATASTRAL)
SECTOR	Urbano
BARRIO	ESTRATO 4
CIUDAD	LOS PARQUES - BARRANQUILLA
DEPARTAMENTO	Cali
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ALEJANDRO REYES JIMENEZ 16932186

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/03/2024
FECHA INFORME	15/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR HERNAN SABOGAL ARBELAEZ					
NUM. ESCRITURA	3788 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	18	FECHA		
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	W101201820901					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. MULTIF. TORRES DE ALICANTE					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	230000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	4672.9 0.7731					

M. INMOB.	Nº
370-832370	AP 802 TO C

## OBSERVACIONES GENERALES

Las principales vías de acceso al sector son la carrera 1, 1D y las calles 52 y 62, sobre los ejes viales principales se destaca el uso comercial, cerca está el centro comercial Único, el SENA, Almacén de Cadena La Montaña, Jumbo, Olímpica de la Rivera, sector con adecuada red de servicios públicos y transporte público.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,777,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,777,800

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



 ALEJANDRO REYES JIMENEZ  
Perito Actuante  
C.C: 16932186  
RAA: AVAL-16932186



 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND / PH: 360 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2292 del 12-07-2010 NOTARIA 18 de CALI

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.22	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	49.22	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	43233000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.22
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 59 # 1 B - 35 TORRE C AP 802 TO C AP 802 (DIRECCION CATASTRAL) | LOS PARQUES - BARRANQUILLA | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2292, fecha: 12/07/2010, Notaría: 18 y ciudad: CALI.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 802 TR C	49.22	M2	\$3,490,000.00	100.00%	\$171,777,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$171,777,800</b>

Valor en letras Ciento setenta y un millones setecientos setenta y siete mil ochocientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$171,777,800**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEADES**

**General:** Las principales vías de acceso al sector son la carrera 1, 1D y las calles 52 y 62, sobre los ejes viales principales se destaca el uso comercial, cerca está el centro comercial Único, el SENA, Almacén de Cadena La Montaña, Jumbo, Olímpica de la Rivera, sector con adecuada red de servicios públicos y transporte público.

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

**Garaje:** El conjunto residencial cuenta con bahía de garajes de uso común con capacidad para 160 garajes, en la zona externa 10 garajes para visitantes, esto de acuerdo a información suministrada en visita, no aportan documentos que registren la información.

**Entorno:** Las principales vías de acceso al sector son la carrera 1, 1D y las calles 52 y 62, sobre los ejes viales principales se destaca el uso comercial, cerca está el centro comercial Único, el SENA, Almacén de Cadena La Montaña, Jumbo, Olímpica de la Rivera, sector con adecuada red de servicios públicos y transporte público.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2292, Fecha escritura: 12/07/2010, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: CALI, Administración: 230000, Total unidades: 1UND / PH: 360 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El bien inmueble cuenta con acabados normales, acordes al estrato 4, en buen estado de conservación.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	C.R. Torres de Alicante 604B	6	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$0	0	\$0	\$3,474,197.48	3058378654
2	C.R. Torres de Alicante	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,474,197.48	3044837178
3	C.R. Torres de Alicante	7	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$3,184,681.02	3054175592
4	C.R. Torres de Alicante	4	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$3,377,692.00	3044223225
<b>Del inmueble</b>		<b>8</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	49.22	49.22	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$3,543,681.43
2	14	49.22	49.22	1.0	1.0	1.06	1.0	1.0	1.06	\$3,682,649.33
3	14	49.22	49.22	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$3,216,527.83
4	14	49.22	49.22	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$3,512,799.68
<b>14 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,488,914.57</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$196,042.17</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.62%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,684,956.74	<b>TOTAL</b>	\$181,373,570.77
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,292,872.39	<b>TOTAL</b>	\$162,075,179.26
VALOR TOTAL	\$171,777,800.00			

## Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano.

Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervenientes en la misma.

## Enlaces:

1-[En Sitio](#)2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-parques-barranquilla/cali/7741109>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/flora-industrial/cali/10470113>4-[https://www.doomos.com.co/de/8422632\\_apartamento-en-venta---torres-de-alicante-piso4---b-barranquilla---cali.html?utm\\_source=ifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8422632_apartamento-en-venta---torres-de-alicante-piso4---b-barranquilla---cali.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 59 # 1 B - 35 TORRE C AP 802 TO C AP 802 (DIRECCION CATASTRAL) | LOS PARQUES - BARRANQUILLA | Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.478739616

**Longitud:** -76.499108259

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 28' 43.464''

**Longitud:** 76° 29' 56.7888''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



## FOTOS General

Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1113642907**



PIN de Validación: a2c60a33

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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



PIN de Validación: a2c60a33

refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

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

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a2c60a33**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a2c60a33

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

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

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1113642907 M.I.: 370-832370



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

**Certificado generado con el Pin No: 240124295888186446**

Nro Matrícula: 370-832370

Pagina 1 TURNO: 2024-25911

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 12:10:12 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: 23-07-2010 RADICACIÓN: 2010-57027 CON: ESCRITURA DE: 16-07-2010

CODIGO CATASTRAL : 760010100059400700081902080182 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJIPPE:

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2292 de fecha 12-07-2010 en NOTARIA 18 de CALI APARTAMENTO 802 TORRE C ETAPA 2 con area de 49,22M2. con coeficiente de 0.7731% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE : %

## COMPLEMENTACIONES

LA SOC. GRUPO NORMANDIA S.A EECTUO ENGLOBE Y DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 2077 DEL 28-08-2009 NOTARIA 4 CALI, REG. EL 18-09-2009.-LA SOC. GRUPO NORMANDIA S.A. ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS POR COMPRA A SOC. COINFRIBO LTDA. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA 5985 DEL 02-12-2008 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 20-01-2009 EN LOS FOLIOS 370-595121 AL 370-595125.LA SOCIEDAD COINFRIBO LTDA EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 490 DEL 09-02-1998 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 18-03-98, ACLARADA POR ESCR.1363 DEL 19-06-2009 NOTARIA 4 CALI, REG. EL 10-07-2009.MEDIANTE ESCR#1223 DEL 24-10-96 NOTARIA 18 CALI, REGISTRADA EL 15-11-96 LA SOCIEDAD COINFRIBO LTDA EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A INVICALI POR ESC. 4070 DEL 04-07-96 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 18-07-96.INVICALI ADQUIRIO POR COMPRA A MULTIFAMILIARES BARRANQUILLALTDA POR ESC.#4355 DEL 25-10-95 NOTARIA 8 CALI, REGISTRADA EL 24-04-96.MULTIFAMILIARES BARRANQUILLA ADQUIRIO POR COMPRA A INVICALI INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE CALI, SEGUN ESC.#4146 DEL 23-12-94 NOTARIA 14 CALI, REGISTRADA EL 28-12-94.EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA URBANA Y VIVIENDA DE CALI "INVICALI", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA AL FONDO NACIONAL DE AHORRO, SEGUN ESCRITURA #1855 DEL 16-06-94 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 23-08-94. FONDO NACIONAL DE AHORRO, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE PREFABRICADOS OMEGA S.A., SEGUN ESCRITURA #2269 DEL 21-05-77 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-08-77. ACLARADA Y RATIFICADA POR ESCRITURA #3342 DEL 08-07-77 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-08-77. PREFABRICADOS OMEGA S.A., VERIFICO RELOTEO POR ESCRITURA #1800 DEL 18-05-77 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 17-08-77 DE LO ADQUIRIDO ASI: QUE LA SOCIEDAD PREFABRICADOS OMEGA S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD DOMINGO Y CIA. S.A., POR ESCRITURA #4340 DEL 10-10-73, NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS. SANTO DOMINGO Y CIA. S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS FELIPE DOMINGO PUMAREJO, CECILIA SANTO DOMINGO PUMAREJO Y BEATRIZ ALICIA SANTO DOMINGO DE OBREGON, POR ESCRITURA #2979 DEL 29-12-60 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 29-01-61. TAMBEN VENDE JULIO MARIO SANTO DOMINGO. LUIS FELIPE, CECILIA, LUI MARIO SANTODOMINGO Y BEATRIZ ALICIA SANTODOMINGO DE OBREGON, ADQUIRIERON POR COMPRA A ELISA GARCES DE TAMAYO, MYRIAM GARCES DE COLLINS Y AMPARO GARCES DE CASTRO, POR ESCRITURA #2554 DEL 19-07-55 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS. POR ESCRITURA #2357 DEL 26-12-55 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 05-01-56, JULIO MARIO SANTODOMINGO, RATIFICA LA COMPRA EFECTUADA POR ESCRITURA #2554, ARRIBA CITADA.

## DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

- 3) CL 59 # 1 B - 35 TO C AP 802 TO C AP 802 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) CALLE 59 1 BIS-35 CONJ. MULTIF. TORRES DE ALICANTE -VIS APARTAMENTO 802 TORRE C ETAPA 2  
1) CALLE 59 1 BIS-35 CONJ. MULTIF. TORRES DE ALICANTE APARTAMENTO 802 TORRE C ETAPA 2



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240124295888186446**

**Nro Matrícula: 370-832370**

Página 2 TURNO: 2024-25911

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 12:10:12 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 819391

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA 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 002** Fecha: 16-07-2010 Radicación: 2010-57026

Doc: ESCRITURA 2291 del 12-07-2010 NOTARIA 18 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA . BOLETA FISCAL 001-07-1000038604-2010.

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

DE: SOCIEDAD GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-07-2010 Radicación: 2010-57027

Doc: ESCRITURA 2292 del 12-07-2010 NOTARIA 18 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE ALICANTE ETAPAS 2 Y 3 TORRES C Y D. CON LA PRESENTE ESCRITURA SE ADICIONA EL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESCRITURA 3385 DEL 02-12-2009 NOT.18 CALI, REGISTRADA EN LA MAT. DE MAYOR EXTENSION 370-823277, ETAPA 1, EN EL SENTIDO DE INCLUIR LAS ETAPAS 2 Y 3.

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

A: SOCIEDAD GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-01-2011 Radicación: 2011-7194

Doc: ESCRITURA 4336 del 14-12-2010 NOTARIA 18 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJ. MULTIF. TORRES DE ALICANTE PARA INCLUIR LAS ETAPAS CUARTA Y QUINTA, TORRES E Y F RESPECTIVAMENTE. SE ADICIONAN LAS ESCR.3385/2009 Y 2292/2010.SE MODIFICAN LOS ARTS.12,16,27,28 Y 107.

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

A: CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE ALICANTE . PROPIEDAD HORIZONTAL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240124295888186446**

**Nro Matrícula: 370-832370**

Página 3 TURNO: 2024-25911

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 12:10:12 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 005** Fecha: 03-02-2011 Radicación: 2011-9943

Doc: CERTIFICADO 569 del 23-12-2010 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 2291 SEGUN ESCRITURA DE CANCELACION 4.439 DEL 23-12-2010.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: SOCIEDAD GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-04-2011 Radicación: 2011-32313

Doc: ESCRITURA 2997 del 31-08-2010 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$67,080,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DE INTERES SOCIAL NO SUBSIDIADA. - B.F.# 001-02-1000103260 Y 001-04-1000126227 -

NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE. - SE ANEXA SOLICITUD DE REGISTRO PARCIAL EN CUANTO A LA VENTA POR ENCONTRARSE VENCIDOS LOS TERMINOS PARA LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: SOCIEDAD GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494

A: SABOGAL ARBELAEZ OSCAR HERNAN

CC# 18392839 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-04-2011 Radicación: 2011-32316

Doc: ESCRITURA 0821 del 15-03-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA . - B.F.# 001-03-1000120742 -

NOTA: SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE.

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

DE: SABOGAL ARBELAEZ OSCAR HERNAN

CC# 18392839 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-04-2011 Radicación: 2011-32316

Doc: ESCRITURA 0821 del 15-03-2011 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA . - B.F.# 001-03-1000120742 - NOTA:

SE ANEXA AUTORIZACION DE REGISTRO POR EL GRAVAMEN DE VALORIZACION VIGENTE.

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

DE: SABOGAL ARBELAEZ OSCAR HERNAN

CC# 18392839 X

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

A: SABOGAL ARBELAEZ OSCAR HERNAN

CC# 18392839

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-10-2011 Radicación: 2011-93661





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240124295888186446**

**Nro Matrícula: 370-832370**

Página 5 TURNO: 2024-25911

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 12:10:12 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20

PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-4720

Fecha: 01-10-2010

AGREGADO RAZON SOCIAL DEL ACREDITADOR "BANCOLOMBIA S.A.", CONFORME COPIA SIMPLE DE LA ESCRITURA PUBLICA #2291 DEL 12-07-2010 NOTARIA 18 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-25911

FECHA: 24-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**

REGISTRADOR PRINCIPAL