



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1073503193**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	09/05/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. // PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3		
<b>Barrio</b>	BOCHALEMA		
<b>Ciudad</b>	Cali		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: HERNAN DARIO NAVA RODRIGUEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ubicado en la CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. // PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3 BOCHALEMA, de la ciudad de Cali.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$290,430,500.00 pesos m/cte (Doscientos noventa millones cuatrocientos treinta mil quinientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.70	M2	\$3,965,000.00	92.43%	\$268,430,500.00
Area Privada	Parqueadero	12.50	M2	\$1,760,000.00	7.57%	\$22,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$290,430,500</b>

Valor en letras

Doscientos noventa millones cuatrocientos treinta mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
 RAA Nro: AVAL-1151947725  
 C.C: 1151947725

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR	
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR 359.7374
Integral	0	4,274,963	Valor del avalúo en UVR 807,340.30
Proporcional	0	290,430,500	Valor asegurable 290,430,500
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización 12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>		
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14		
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble cuenta con garaje cubierto. La etapa III cuenta con 45 parqueaderos privados descubiertos y 42 parqueaderos privados residentes.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 2037, Fecha escritura: 21/07/2021, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Administración: 280000, Total unidades: UN: 1 / PH: 80 (ETAPA III), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>		

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10735 03193	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	HERNAN DARIO NAVA RODRIGUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1073503193	<b>Teléfono</b>	3147848128
<b>Email</b>	hernan.nava@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830.053.812-2	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. // PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3				
<b>Conjunto</b>	K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	BOCHALEMA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Ciudad Bochalema, desarrollado mediante plan parcial El Verdal y Gonchelandia.</p> <p>Como vías importantes de sector está la Calle 25 o Av. Panamericana, Calle 48 o Av. Ciudad de Cali y las Carreras 109 y 115, las cuales tienen una buena comunicación con la ciudad y otros municipios del Valle del Cauca</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	9																				
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	NA	<b>Método evaluación</b>	MERCADO																		
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>75.11</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>67.70</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	75.11	AREA PRIVADA	M2	67.70	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>M2</td> <td>Sin información</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PESOS</td> <td>Sin información</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2	Sin información		PESOS	Sin información
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	75.11																					
AREA PRIVADA	M2	67.70																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2	Sin información																					
	PESOS	Sin información																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>67.70</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>67.70</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.70						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.70																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.70																					
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.																						
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2037 del 21-07-2021 NOTARIA TERCERA de CALI</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N° 0373 DE 2014 - PLAN PARCIAL: El Verdal y Gonchelandia</p>																						

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**67. PARQUEADERO PRIVADO 296.** Se ubica en el sótano de K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA III localizado en la Carrera 104 No 44 - 69 de la actual nomenclatura urbana de Cali. Área privada Construida: 12.50 m<sup>2</sup>. Área privada: 12.50 m<sup>2</sup>. Nadir: -2,50 m. Cenit: -0,10 m. Consta de espacio disponible para el estacionamiento de un (1) automóvil. Sus linderos especiales son: Al Norte del punto 1 al punto 2 en línea recta de 5.00 metros lineales, con línea divisoria que lo separa del parqueadero privado 297. Al Este del punto 2 al punto 3 en línea recta de 2.50 metros lineales, con línea divisoria que lo separa de vía vehicular común. Al Sur del punto 3 al punto 4 en línea recta de 5.00 metros lineales, con línea divisoria y columna común que lo separa de zona común del conjunto y parqueadero privado 297. Al Oeste del punto 4 al punto 1 en línea recta de 2.50 metros lineales, con línea divisoria que lo separa del parqueadero privado 289. —

### Areas o Documentos

**122. TORRE 5 APARTAMENTO 902.** Se ubica en el noveno piso de K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA III localizado en la Carrera 104 No 44 - 69 de la actual nomenclatura urbana de Cali. Área Construida: 75.11 m<sup>2</sup>. Área privada construida: 67.70 m<sup>2</sup>. Nadir: +20,00 m. Cenit: +22,40 m. Consta de sala, comedor, balcón cubierto, cocina abierta y zona de ropas, estudio, dos (2) alcobas (una de

*Mapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2037	EscrituraPH	21/07/2021	3	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1050889	15/02/2023	0.3501%	7600100005200002 20915905092897	Apartamento 5-902 Etapa 3

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
296 Sótano Etapa 3	Privado	370-1051 002	12.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

#### Observación

El inmueble cuenta con garaje cubierto. La etapa III cuenta con 45 parqueaderos privados descubiertos y 42 parqueaderos privados residentes.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

### AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	SI

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2037		<b>Fecha escritura</b>	21/07/2021	
<b>Notaria escritura</b>	3		<b>Ciudad escritura</b>	CALI	
<b>Valor administración</b>	280000	<b>Total unidades</b>	UN: 1 / PH: 80 (ETAPA III)	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	10	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si

<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	4
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 2037, Fecha escritura: 21/07/2021, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Administración: 280000, Total unidades: UN: 1 / PH: 80 (ETAPA III), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	0
<b>Año construcción</b>	2021	<b>Edad Inmueble</b>	3 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

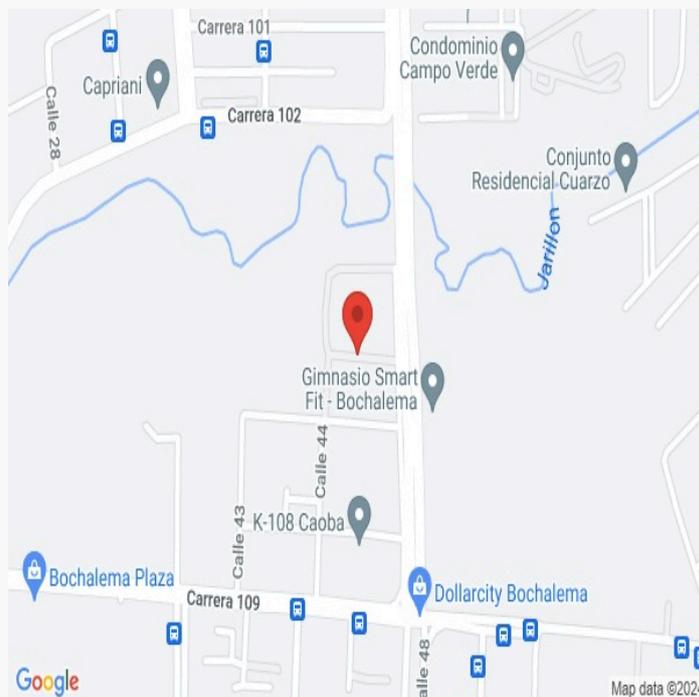
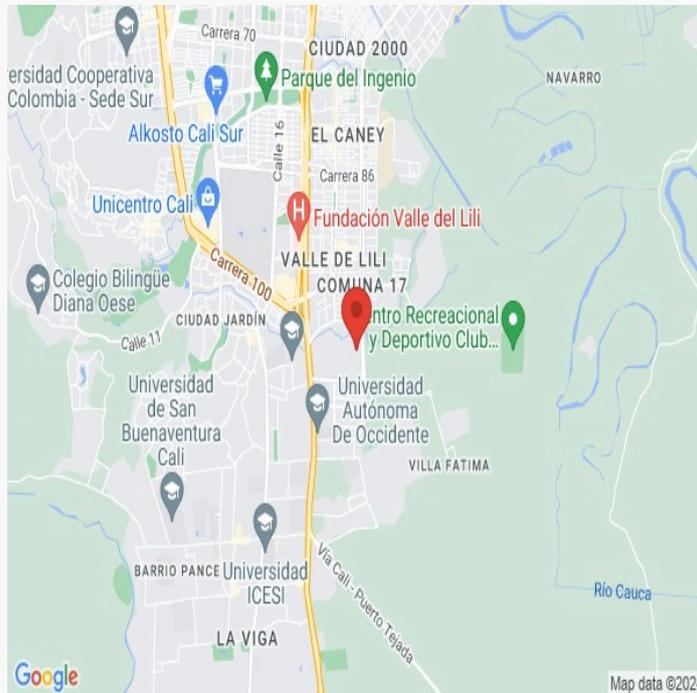
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
<b>Observación</b>	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 104 # 44-69 K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. // PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3 | BOCHALEMA | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.361795

GEOGRAFICAS : 3° 21' 42.4614''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.517172

GEOGRAFICAS : 76° 31' 1.8192''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	9	\$298,000,000	0.95	\$283,100,000	1	\$22,000,000	0
2	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	10	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$22,000,000	0
3	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	5	\$305,000,000	0.95	\$289,750,000	1	\$22,000,000	0
4	APTO BOCHALEMA K 104 MAPLE	6	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$22,000,000	0
<b>Del inmueble</b>		<b>9</b>				<b>1</b>		<b>0</b>

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	3	75.11	67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3
2	3	75.11	67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4
3	3	75.11	67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3
4	3	75.11	67.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4
<b>3 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,96
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$79.6
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.01%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,045,161.93	<b>TOTAL</b>	\$273,857,462.68
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,885,783.41	<b>TOTAL</b>	\$263,067,537.18
VALOR TOTAL	\$268,430,500.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-[EN SITIO](#)

2-[EN SITIO](#)

3-<https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-131U1He61Hyv>

4-<https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-call-bochalema-01810Jf-25d1-7025-966f-e9ad73bbd32>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Closet 1



Habitación 3



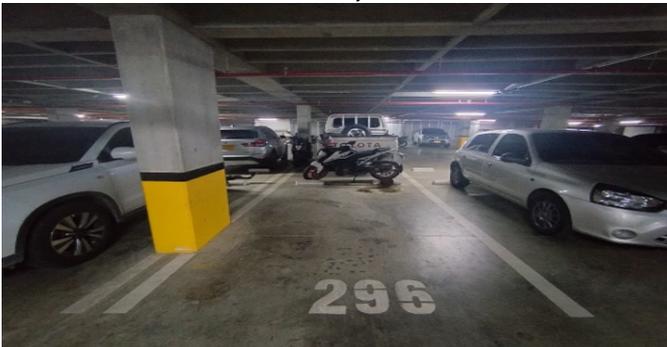
Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1073503193**



PIN de Validación: b4r12Dedc



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20818 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151847725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151847725.

RAA AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889  
 En virtud de expedición de esta certificado al registro del señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
28 Oct 2018

Régimen  
Régimen Acordado

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Talleres 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  
28 Oct 2018

Régimen  
Régimen Acordado

**Categoría 3 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Oct 2018

Régimen  
Régimen Acordado



PIN de Validación: b412Dedc



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



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos espciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transportación Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889**

Fecha de inscripción:  
29 Oct 2019

Régimen

**Categoría 10 Samovianos y Animales**

**Alcance**

- Samovianos, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de inscripción:  
29 Oct 2019

Régimen  
Régimen Acreditado

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0707, vigencia desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CALLE 53 AN # 8-24  
 Teléfono: 3152703425  
 Correo Electrónico: marcondanez.2301@gmail.com



PIN de Validación: b412Dedc



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



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico.**

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(los) señor(esa) **MARIO ALEJANDRO ORDÓÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1151847725**

El(los) señor(esa) **MARIO ALEJANDRO ORDÓÑEZ MAYOR** se encuentra al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1073503193 M.I.: 370-1050889**



**PIN DE VALIDACIÓN**

b412Dedc

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 (3) días hábiles de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alejandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230215892372170370

Nro Matrícula: 370-1050889

Pagina 1 TURNO: 2023-65787

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 18-08-2021 RADICACIÓN: 2021-61203 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2021
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3. CON AREA DE 67,70 PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.3501% CUYOS LINDEROS Y DEMAS
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2037 DE FECHA 21-07-2021 EN NOTARIA TERCERA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA
LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3. ADQUIRIO ASI:--EL 12-02-2021 SE
REGISTRO LA ESCRITURA #4545 DEL 29-12-2020 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO
POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE P.A. FIDEICOMISO EL VERDAL. , A:
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K104 MAPLE ETAPA 3.--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO EL VERDAL, ADQUIRIO ASI: --EL 18-12-2006, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4616 DE 28-11-
2006, DE LA NOTARIA 14 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERZALOS LTDA. , A: ALIANZA
FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL VERDAL.--EL 21-12-1998, SE
REGISTRO LA ESCRITURA # 4099 DEL 13-11-1998, DE LA NOTARIA 06 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA ADJUDICACION EN DIVISION
MATERIAL DE: SOCIEDAD "INVERZALOS LTDA" Y SOCIEDAD "LOPERA BARBOSA & CIA. S. EN C." , A: SOCIEDAD "INVERZALOS LTDA".--LA SOC.
"LOPERA BARBOSA Y CIA S. EN C. Y LA SOC. INVERZALOS LIMITADA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI:LA SOC. LOPERA BARBOSA Y CIA
S. EN C.,ADQUIRIO DERECHOS DEL 50%, POR COMPRAVENTA A: FABIO OSORIO OSORIO, POR ESC. #2126 DEL 23-04-1996, DE LA NOTARIA 03 DE
CALI Y REGISTRADO EL 13-06-1996.--FABIO OSORIO OSORIO, ADQUIRIO DERECHOS DEL 50%, POR COMPRA A: LA SOCIEDAD RUBEN DARIO
ECHEVERRI Y HERMANOS LTDA., SEGUN ESCRITURA #5339 DEL 08-08-1994, DE LA NOTARIA 03 DE CALI Y REGISTRADA EL 13-09-1994.--LA
SOCIEDAD RUBEN DARIO ECHEVERRI Y HERMANOS LTDA, Y LA SOCIEDAD INVERZALOS LTDA., ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC.
GONCHEVERRI LTDA., SEGUN ESC. #1088 DEL 30-03-1988 DE LA NOTARIA 01 DE CALI Y REGISTRADA EL 03-05-1988.--LA SOCIEDAD
"GONCHEVERRI LIMITADA", ANTES GONZALO ECHEVERRI L. & COMPAIA LIMITADA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A:
LEONOR CORDOBA, SEGUN ESCRITURA #3759 DEL 18 DE OCTUBRE DE 1955 DE LA NOTARIA 02. DE CALI Y REGISTRADA EL 05-11-1955.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) CARRERA 104 # 44-69 "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL" PROPIEDAD H. APARTAMENTO 5-902 ETAPA 3.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 1020043



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

**Certificado generado con el Pin No: 230215892372170370**

**Nro Matrícula: 370-1050889**

Pagina 2 TURNO: 2023-65787

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-02-2021 Radicación: 2021-10605

Doc: ESCRITURA 4545 del 29-12-2020 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K104 MAPLE ETAPA 3 NIT 8300538122

**A: SCOTIABANK COLPATRIA S,A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A**

**NIT 860.034.594-1**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-08-2021 Radicación: 2021-61203

Doc: ESCRITURA 2037 del 21-07-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA III" Y REFORMA DE REGLAMENTO PARA LA ADICION E INTEGRACION CON LA ETAPA I. QUE FUE SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR ESCRITURA 3479 DE 29-12-2020 Y A LA ETAPA II DEL MISMO CONJUNTO SOMETIDO A REGLAMENTO DE P.H. MEDIANTE ESCRITURA 628 DE 12-03-2021 AMBAS DE LA NOTARIA 03 DE CALI, CONFORME A LO DISPUESTO A LA LEY 675 DE 03-08-2001. SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 16-18-23-25-27-35-68 Y 70. COMPARECE JARAMILLOMORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOREL PROYECTO.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3**

**X NIT 830.053.812-2**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-86262

Doc: ESCRITURA 3088 del 01-10-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL. PARA LA ADICION E INTEGRACION DE LA ETAPA IV CON LAS ETAPAS I-II Y III YA EXISTENTES, CONTENIDAS EN LAS ESC. 3479 DE 29 12-2020, REFORMADAS Y ADICIONADAS POR ESCS. 628 DE 12-03-2021 Y 2037 DE 21-07-2021. CONFORME A LO DISPUESTO A LA LEY 675 DE 03-08-2001. SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 16-18-23-25-27-35-68 Y 70. LOS COEFICIENTES SE ESTABLECEN EN FORMA DEFINITIVA. COMPARECE JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA III.**

**NIT 830.053.812-2**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 230215892372170370**

**Nro Matrícula: 370-1050889**

Pagina 3 TURNO: 2023-65787

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-65787**

**FECHA: 15-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230215531172170371

Nro Matrícula: 370-1051002

Pagina 1 TURNO: 2023-65785

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 18-08-2021 RADICACIÓN: 2021-61203 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2021
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3. CON AREA DE 12,50 PRIVADA. CON COEFICIENTE DE 0.0646% CUYOS LINDEROS Y DEMAS
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2037 DE FECHA 21-07-2021 EN NOTARIA TERCERA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA
LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3. ADQUIRIO ASI:--EL 12-02-2021 SE
REGISTRO LA ESCRITURA #4545 DEL 29-12-2020 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO
POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE P.A. FIDEICOMISO EL VERDAL. , A:
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K104 MAPLE ETAPA 3.--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO EL VERDAL, ADQUIRIO ASI: --EL 18-12-2006, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4616 DE 28-11-
2006, DE LA NOTARIA 14 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERZALOS LTDA. , A: ALIANZA
FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL VERDAL.--EL 21-12-1998, SE
REGISTRO LA ESCRITURA # 4099 DEL 13-11-1998, DE LA NOTARIA 06 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA ADJUDICACION EN DIVISION
MATERIAL DE: SOCIEDAD "INVERZALOS LTDA" Y SOCIEDAD "LOPERA BARBOSA & CIA. S. EN C." , A: SOCIEDAD "INVERZALOS LTDA".--LA SOC.
"LOPERA BARBOSA Y CIA S. EN C. Y LA SOC. INVERZALOS LIMITADA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI:LA SOC. LOPERA BARBOSA Y CIA
S. EN C.,ADQUIRIO DERECHOS DEL 50%, POR COMPRAVENTA A: FABIO OSORIO OSORIO, POR ESC. #2126 DEL 23-04-1996, DE LA NOTARIA 03 DE
CALI Y REGISTRADO EL 13-06-1996.--FABIO OSORIO OSORIO, ADQUIRIO DERECHOS DEL 50%, POR COMPRA A: LA SOCIEDAD RUBEN DARIO
ECHEVERRI Y HERMANOS LTDA., SEGUN ESCRITURA #5339 DEL 08-08-1994, DE LA NOTARIA 03 DE CALI Y REGISTRADA EL 13-09-1994.--LA
SOCIEDAD RUBEN DARIO ECHEVERRI Y HERMANOS LTDA, Y LA SOCIEDAD INVERZALOS LTDA., ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC.
GONCHEVERRI LTDA., SEGUN ESC. #1088 DEL 30-03-1988 DE LA NOTARIA 01 DE CALI Y REGISTRADA EL 03-05-1988.--LA SOCIEDAD
"GONCHEVERRI LIMITADA", ANTES GONZALO ECHEVERRI L. & COMPAIA LIMITADA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A:
LEONOR CORDOBA, SEGUN ESCRITURA #3759 DEL 18 DE OCTUBRE DE 1955 DE LA NOTARIA 02. DE CALI Y REGISTRADA EL 05-11-1955.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) CARRERA 104 # 44-69 "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL" PROPIEDAD H. PARQUEADERO PRIVADO 296 SOTANO ETAPA 3.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 1020043



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

Certificado generado con el Pin No: 230215531172170371

Nro Matrícula: 370-1051002

Pagina 2 TURNO: 2023-65785

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-2021 Radicación: 2021-10605

Doc: ESCRITURA 4545 del 29-12-2020 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K104 MAPLE ETAPA 3 NIT 8300538122

A: SCOTIABANK COLPATRIA S,A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT 860.034.594-1

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-08-2021 Radicación: 2021-61203

Doc: ESCRITURA 2037 del 21-07-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA III" Y REFORMA DE REGLAMENTO PARA LA ADICION E INTEGRACION CON LA ETPA I. QUE FUE SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR ESCRITURA 3479 DE 29-12-2020 Y A LA ETAPA II DEL MISMO CONJUNTO SOMETIDO A REGLAMENTO DE P.H. MEDIANTE ESCRITURA 628 DE 12-03-2021 AMBAS DE LA NOTARIA 03 DE CALI, CONFORME A LO DISPUESTO A LA LEY 675 DE 03-08-2001. SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 16-18-23-25-27-35-68 Y 70. COMPARECE JARAMILLOMORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOREL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA 3

X NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-86262

Doc: ESCRITURA 3088 del 01-10-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE "K 104 MAPLE CONJUNTO RESIDENCIAL. PARA LA ADICION E INTEGRACION DE LA ETAPA IV CON LAS ETAPAS I-II Y III YA EXISTENTES, CONTENIDAS EN LAS ESC. 3479 DE 29 12-2020, REFORMADAS Y ADICIONADAS POR ESCS. 628 DE 12-03-2021 Y 2037 DE 21-07-2021. CONFORME A LO DISPUESTO A LA LEY 675 DE 03-08-2001. SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 16-18-23-25-27-35-68 Y 70. LOS COEFICIENTES SE ESTABLECEN EN FORMA DEFINITIVA. COMPARECE JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO K 104 MAPLE ETAPA III.

NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

**Certificado generado con el Pin No: 230215531172170371**

**Nro Matrícula: 370-1051002**

Pagina 3 TURNO: 2023-65785

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 11:57:40 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-65785**

**FECHA: 15-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



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