



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10741551

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS PEREZ HURTADO
NIT / C.C CLIENTE	10741551
DIRECCIÓN	ARRERA 19 # 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3 ETAPA 3 PARQUEADERO 163 TORRE 3 ETAPA 3
SECTOR	Urbano
BARRIO	Sachamate
CIUDAD	Jamundi
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/07/2024
FECHA INFORME	31/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Angel Hicapie Barrera			
NUM.	4588 Escritura De NOTARIA	3	FECHA	29/12/2021
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Cali			
ESCRITURA	DEPTO	Valle del Cauca		
CEDULA	7636401000000770090290000549			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.378			3920.84

M. INMOB.	N°
370-995270	APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3 ETAPA 3
MATRICULA	NRO. GARAJE
370-995358	Garaje 163 TO3 ET 3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona oeste del municipio de Jamundi, zona urbana. Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la Autopista Cali-Jamundi, sobre la cual circulan las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal; de igual manera, el conjunto residencial está con frente sobre la Avenida Sachamate, vía principal de dos calzadas, con separador. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 163,141,922

VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,141,922

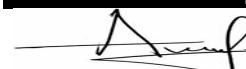
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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 Email: 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	264
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Immuble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1860 del 02/06/2017 notaría 3 de Cali.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: PBOT - Acuerdo 002 de 2002 Área de actividad Residencial R2.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60.33	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	53.56	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.56	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	53.56

OBSERVACIONES DE ÁREAS

ARRERA 19 # 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3 ETAPA 3__ PARQUEADERO 163 TORRE 3 ETAPA 3 | Sachamate | Jamundi | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1860, fecha: 02/06/2017, Notaría: 3 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	100-200	
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 interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	11
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	94
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1003 TR 3	53.56	M2	\$2,709,894.00	88.97%	\$145,141,922.64
Area Privada	Garaje No. 163	12	M2	\$1,500,000.00	11.03%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$163,141,922

Valor en letras Ciento sesenta y tres millones ciento cuarenta y un mil novecientos veintidós Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$163,141,922

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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

características del inmueble.

Garaje: El bien inmueble cuenta con el parqueadero privado No. 163, descubierto, sencillo, lineal.
Entorno: El Conjunto cerrado La Arboleada Parque residencial II ET está ubicado en el municipio de Jamundí. La vía principal de acceso es la Avenida Cañas Gordas que comunica los municipios de Cali - Jamundí y la avenida Sachamate. Cerca está el estadio

de futbol de Jamundi, C.C. La 14 de Alfaquara, el centro de Jamundi donde se desarrolla toda la actividad comercial e institucional. **Propiedad horizontal:** Escritura: 1860, Fecha escritura: 02/06/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 210000, Total unidades: 264, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona roupas: 1, Balcón: 3, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble presenta un buen estado de conservación y acabados sencillos. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

SALVEDADES

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

Garaige: El bien inmueble cuenta con el parqueadero privado No. 163, descubierto, sencillo, lineal.

Entorno: El Conjunto cerrado La Arboleda Parque residencial II ET está ubicado en el municipio de Jamundí. La vía principal de acceso es la Avenida Cañas Gordas que comunica los municipios de Cali - Jamundí y la avenida Sachamate. Cerca está el estadio de fútbol de Jamundí C.C. La 14 de Alfaguara, el centro de Jamundí donde se desarrolla toda la actividad comercial e institucional.

Propiedad horizontal: Escritura: 1860, Fecha escritura: 02/06/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 210000, Total unidades: 264, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

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

Acabados: El bien inmueble presenta un buen estado de conservación y acabados sencillos. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Arboleda Parque Residencial TR B	6	\$169,000,000	0.97	\$163,930,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,724,607.92	3022131243
2	La Arboleda Parque Residencial	8	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,652,165.80	3147002227
3	La Arboleda Parque Residencial	6	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,752,906.98	3184161833
Del inmueble		10		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	60.33	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,724,607.92
2	8	60.33	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,652,165.80
3	6	58.59	51.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,752,906.98
6 años										
								PROMEDIO	\$2,709,893.57	
								DESV. STANDAR	\$51,957.49	
								COEF. VARIACION	1.92%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,761,851.05	TOTAL	\$147,924,742.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,657,936.08	TOTAL	\$142,359,056.41
VALOR TOTAL	\$145,141,922.64			

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://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-iamundi-vp1831859-ginmobiliaria>3.-<https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-iamundi-vp1855483-somosbrokersinmobiliarios>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

ARRERA 19 # 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA
PARQUE RESIDENCIAL APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3
ETAPA 3__ PARQUEADERO 163 TORRE 3 ETAPA 3 |
Sachamate | Jamundi | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

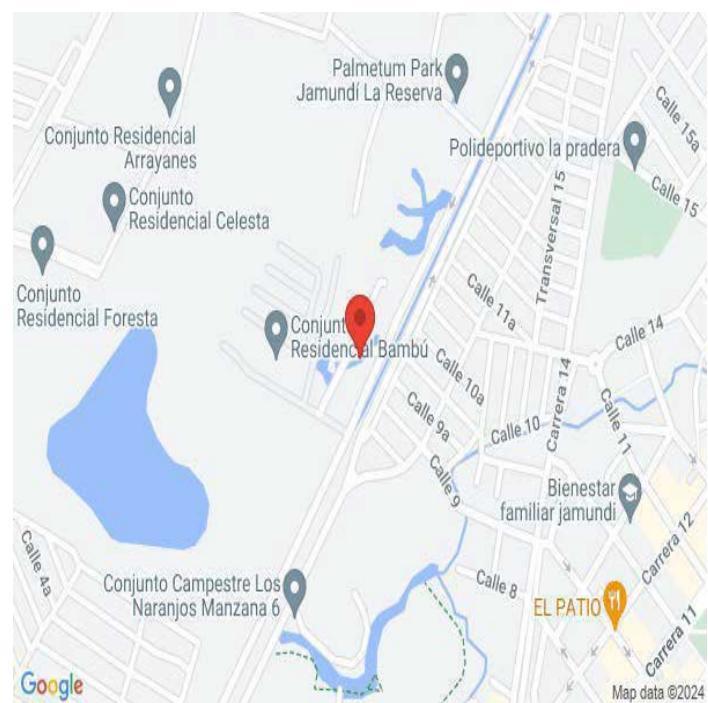
Latitud: 3.265153

Longitud:-76.547344

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 15' 54.5508``

Longitud:76° 32' 50.4378``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Apartamento
Tipo 2 Esquinero

ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA PRIVADA
60,33 m² | 53,56 m²

- Sala
- Comedor
- Balcón A
- Cocina
- Zona de ropa
- Baño auxiliar
- Dos alcobas auxiliares
- Alcoba principal con baño
- Balcón B

Estrato 3
Proyecto desarrollado por etapas



Apartamento tipo 2 Esquinero



 JM Inmobiliaria
  CFC & A Construcciones

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 del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



FOTOS General

Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

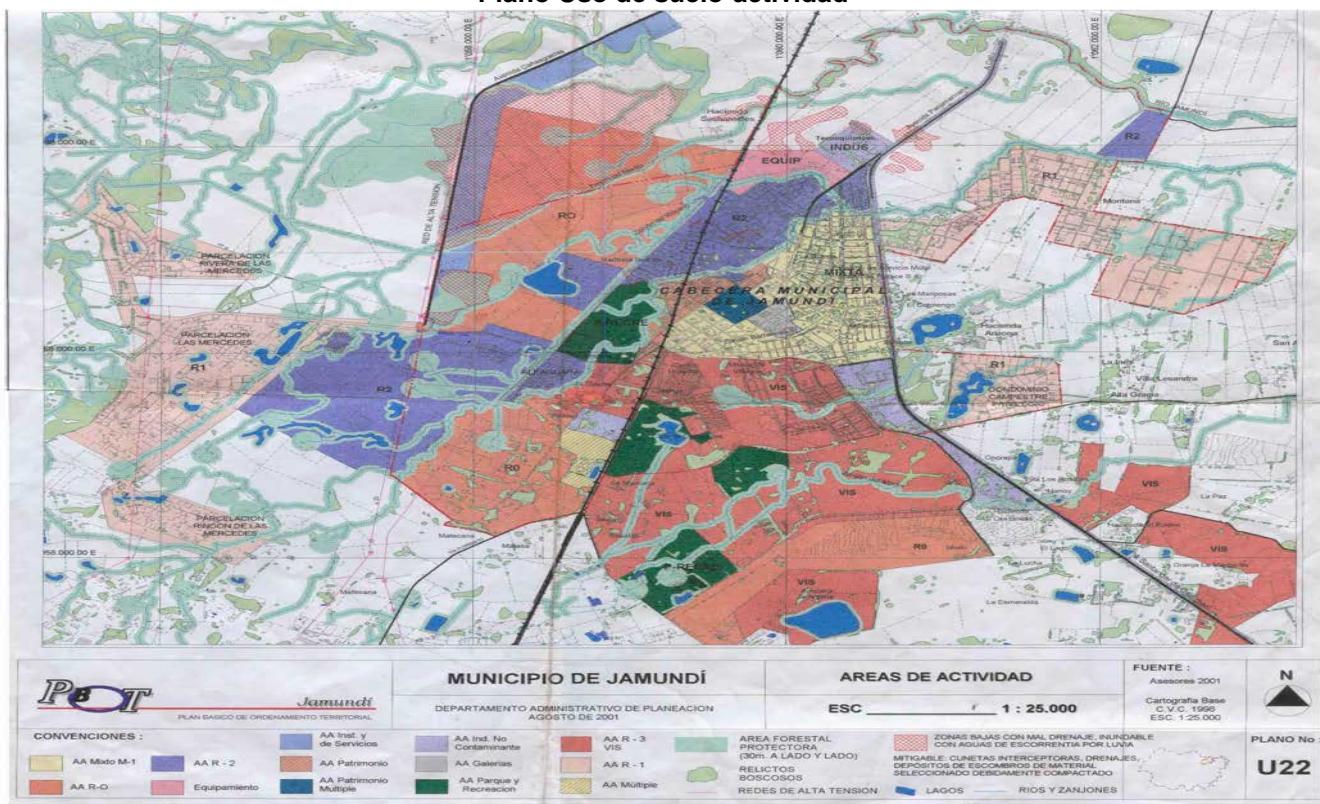


Calentador de Agua

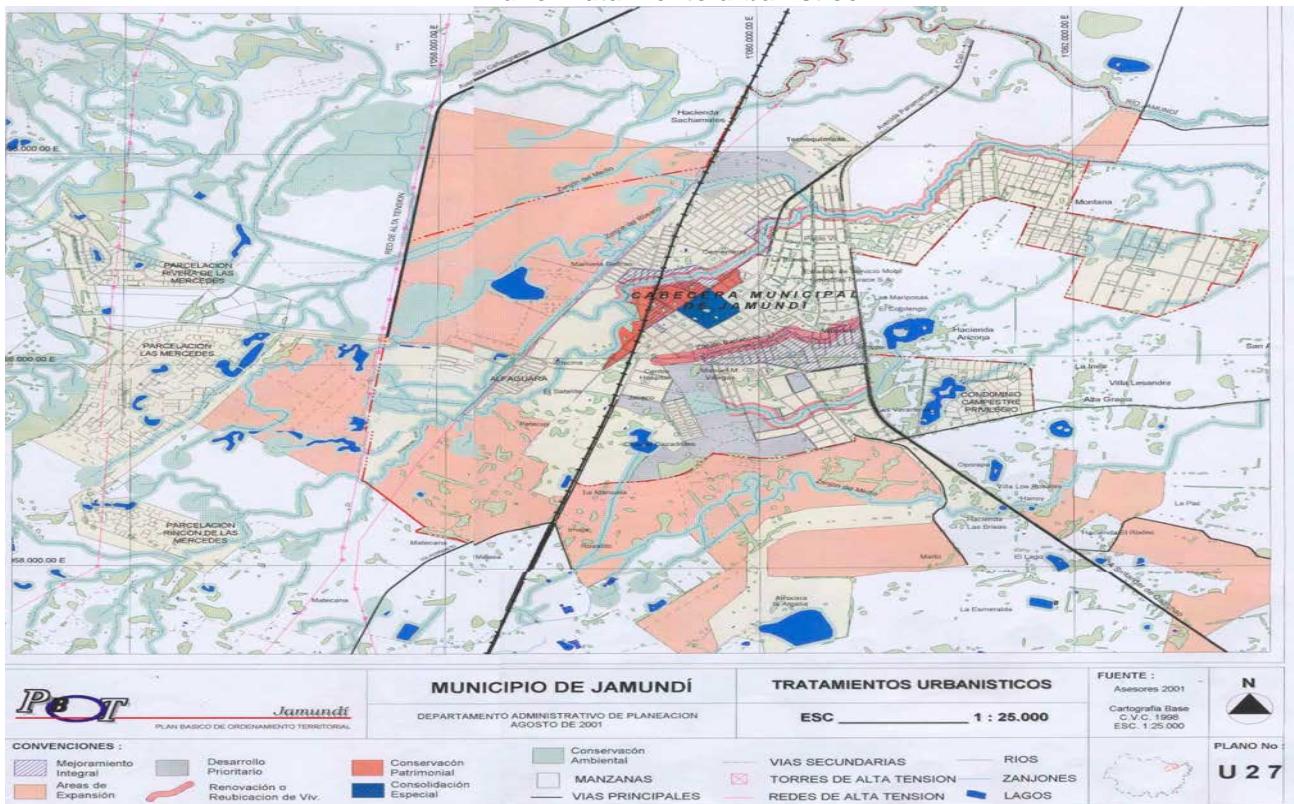


CRUCE CARTOGRÁFICO

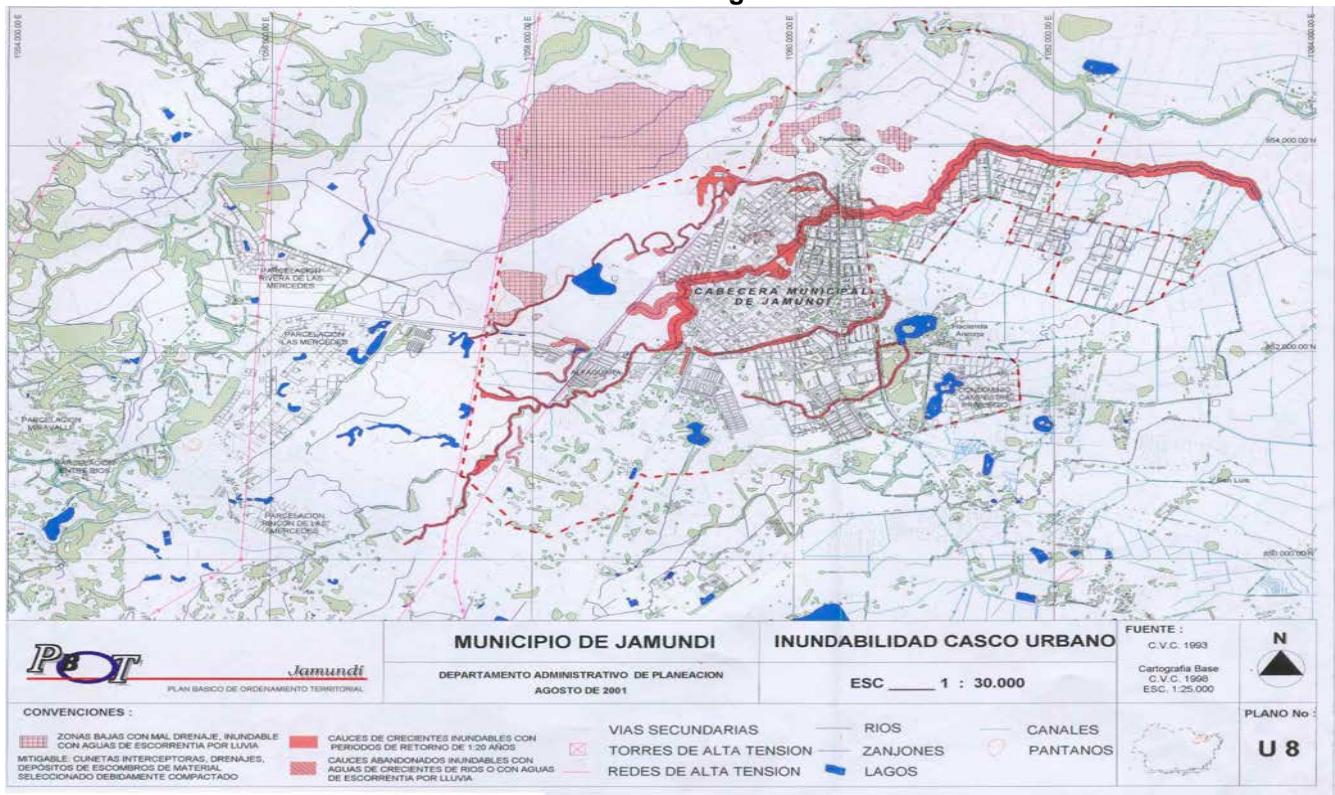
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



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 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 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 sufren 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-10741551



PIN de Validación: b4030b25



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 66 94 840
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 03 940

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: b4030b25

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: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 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

b4030b25

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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b4030b25



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10741551 M.I.: 370-995270



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

Certificado generado con el Pin No: 240715269897380974

Nro Matrícula: 370-995358

Pagina 1 TURNO: 2024-295184

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 01-11-2018 RADICACIÓN: 2018-100987 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2018

CODIGO CATASTRAL : CCW00051 KYE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: NÚCLEO DE PESQUISAS DE REFERÊNCIA E DE INVESTIGAÇÕES

NOTE.

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2120 de fecha 17-10-2018 en NOTARIA CATORCE de CALI PARQUEADERO 163 TORRE 3 ETAPA 3. con area de 12,00 M². con coeficiente de 0.0050% (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 · %

COMPLEMENTACION:

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY ADQUIRIO LA MAYOR EXTENSION ASI:---POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CALLE 146 S.A MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO # 4744 DEL 02-09-2015, DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 02-10-2015---CONSTRUCTORA CALLE 146 LTDA, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE VILLAS DE SACHAMATE LTDA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO # 2191 DEL 27-06-1997, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-08-1997---VILLAS DE SACHAMATE LTDA, ADQUIRIO POR RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPROVENTA-ESCRITURA NUMERO # 4695 DEL 29-11-1996, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, DE: LEASING CAPITAL S.A, REGISTRADA EL 11-02-1997 Y MEDIANTE ESCRITURA # 1594 DEL 20-05-1997, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-08-1997---VILLAS DE SACHAMATE, ADQUIRIO POR RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPROVENTA-ESCRITURA # 2854 DEL 25-08-1994, DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, DE: LA CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DEL VALLE LTDA, REGISTRADA EL 21-09-1994. Y MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4694 DEL 29-11-1996, DE LA NOTARIA 58 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-01-1997---VILLAS DE SACHAMATE LTDA, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL VALLADO LTDA, MEDIANTE ESCRITURA # 6334 DEL 05-08-1993, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, REGISTRADA EL 17-09-1993---SOCIEDAD INVERSIONES EL VALLADO LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL, EFECTUADA CON: LUCIA, LUZ MARINA, JORGE EDUARDO VELASCO REINALES, JULIA ELVIRA VELASCO DE ULLOA Y MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO, MEDIANTE ESCRITURA # 11561 DEL 28-12-1989 DE LA NOTARIA 10 DE CALI Y REGISTRADA EL 02-19-1990---INVERSIONES EL VALLADO LTDA, ADQUIRIO DERECHOS POR ADJUDICACION DE LA SOCIEDAD INVERSIONES LOS GUADUALES LTDA, SEGUN ESCRITURA # 1742 DEL 29-02-1988 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 23-03-1988---INVERSIONES LOS GUADUALES LTDA, ADQUIRIO DERECHOS POR APORTE DE: ALFREDO SAAVEDRA FERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA # 2229 DEL 29-04-1981 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 14-05-1981---ALFREDO SAAVEDRA FERNANDEZ, ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A: CIRO VELASCO GARCIA, MEDIANTE ESCRITURA # 68 DEL 20-01-1981 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 22-01-1981---CIRO VELASCO GARCIA, ADQUIRIO POR COMPRA A: ASCENSION BORRERO MERCADO, MEDIANTE ESCRITURA # 3897 DEL 25-10-1955 DE LA NOTARIA 01 DE CALI Y REGISTRADA EL 26-12-1955.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 # 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL PARQUEADERO 163 TORRE 3 ETAPA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715269897380974

Nro Matrícula: 370-995358

Página 2 TURNO: 2024-295184

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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

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

370 - 926603

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-01-2016 Radicación: 2016-8421

Doc: ESCRITURA 5764 del 23-12-2015 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (2A COLUMNA).

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY

X NIT.860.531.315.3

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-2017 Radicación: 2017-58534

Doc: ESCRITURA 1860 del 02-06-2017 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LA LEY 675 DE 2001 PROYECTO SE DESARROLLARA POR ETAPAS. SE ADJUNTAN LICENCIAS Y EJECUTORIA.

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 BRISAS DEL COUNTRY NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-04-2018 Radicación: 2018-31048

Doc: ESCRITURA 3081 del 22-12-2017 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL SEGUNDA ETAPA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LEY 675 DE 2001, A LA PRIMERA ETAPA, LA CUAL ESTA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NO. 1860 DEL 02-06-2017 NOTARIA 3 DE CALI. SE ADJUNTAN LICENCIAS, EJECUTORIA Y APROBACION DE PLANOS.

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 BRISAS DEL COUNTRY NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2018 Radicación: 2018-100987

Doc: ESCRITURA 2120 del 17-10-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION DE LA TERCERA ETAPA DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL.

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 P.A. FIDEICOMISO BRISAS DE COUNTRY.

X NIT 830.053.812-2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715269897380974

Nro Matrícula: 370-995358

Página 3 TURNO: 2024-295184

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: 22-10-2018 Radicación: 2018-100987

Doc: ESCRITURA 2120 del 17-10-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA TERCERA ETAPA, DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DEL 03-08-2001, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PARA LA ADECUACION E INTEGRACION CON LAS ETAPAS I Y II DEL CONJUNTO, CONSTITUIDAS POR ESCRITURA 1860 DEL 02-06-2017 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, ADICIONADA POR ESCRITURA 3081 DEL 22-12-2017 DE LA NOTARIA 14 DE CALI. SE ASIGNAN 88 APARTAMENTOS PRIVADOS DE INTERES SOCIAL Y 88 PARQUEADEROS CORRESPONDIENTES A LA TERCERA ETAPA, DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL. LA PRESENTE ADICION ES DEFINITIVA CON 264 APTOS PRIVADOS Y 264 PARQUEADEROS TOTALIZADOS EN LAS TRES ETAPAS, QUEDANDO LA TABLA DE COEFICIENTES EN FORMA DEFINITIVA, COMO SE INDICA EN EL TEXTO DE LA ESCRITURA. COMPARE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS COMO FIDEICOMITENETE GERENTE 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 P.A. FIDEICOMISO BRISAS DE COUNTRY.

X NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-3977

Doc: ESCRITURA 2927 del 27-12-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$1,532,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA ESC. #5764 DE 23-12-2015 NOTARIA TERCERA (3) DE CALI, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA ., COMO VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMINADO, FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY

X NIT. 830053812-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-3977

Doc: ESCRITURA 2927 del 27-12-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$105,467,630

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA (ESTE Y OTRO)

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

DE: NIT. 830053812-2

A: BIENES Y ACCIONES S.A.S.

CC# 9003999176 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-03-2022 Radicación: 2022-24988

Doc: ESCRITURA 4588 del 29-12-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715269897380974

Nro Matrícula: 370-995358

Página 4 TURNO: 2024-295184

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: BIENES & ACCIONES S.A.S.

NIT# 9003999176

A: HICAPIE BARRERA LUIS ANGEL

CC# 1062288848 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 13-04-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. MUNICIPIO JAMUNDI, RES. 40-02-19-90 DEL 2024-04-02 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-295184 FECHA: 15-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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

Certificado generado con el Pin No: 240715307497380975

Nro Matrícula: 370-995270

Pagina 1 TURNO: 2024-295185

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 01-11-2018 RADICACIÓN: 2018-100987 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2018

CODIGO CATASTRAL : CCW0005L AYECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

NUPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2120 de fecha 17-10-2018 en NOTARIA CATORCE de CALI APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3 ETAPA 3. con area de 53.56 M2. con coeficiente de 0.3780% (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 · %

COMPLEMENTACION:

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY ADQUIRIO LA MAYOR EXTENSION ASI:---POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CALLE 146 S.A MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO # 4744 DEL 02-09-2015, DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 02-10-2015---CONSTRUCTORA CALLE 146 LTDA, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE VILLAS DE SACHAMATE LTDA, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO # 2191 DEL 27-06-1997, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-08-1997.---VILLAS DE SACHAMATE LTDA, ADQUIRIO POR RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPROVENTA-ESCRITURA NUMERO # 4695 DEL 29-11-1996, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, DE: LEASING CAPITAL S.A, REGISTRADA EL 11-02-1997 Y MEDIANTE ESCRITURA # 1594 DEL 20-05-1997, DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-08-1997.---VILLAS DE SACHAMATE, ADQUIRIO POR RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPROVENTA-ESCRITURA # 2854 DEL 25-08-1994, DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, DE: LA CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DEL VALLE LTDA, REGISTRADA EL 21-09-1994. Y MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4694 DEL 29-11-1996, DE LA NOTARIA 58 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-01-1997.---VILLAS DE SACHAMATE LTDA, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL VALLADO LTDA, MEDIANTE ESCRITURA # 6334 DEL 05-08-1993, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, REGISTRADA EL 17-09-1993.---SOCIEDAD INVERSIONES EL VALLADO LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL, EFECTUADA CON: LUCIA, LUZ MARINA, JORGE EDUARDO VELASCO REINALES, JULIA ELVIRA VELASCO DE ULLOA Y MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO, MEDIANTE ESCRITURA # 11561 DEL 28-12-1989 DE LA NOTARIA 10 DE CALI Y REGISTRADA EL 02-19-1990.---INVERSIONES EL VALLADO LTDA, ADQUIRIO DERECHOS POR ADJUDICACION DE LA SOCIEDAD INVERSIONES LOS GUADUALES LTDA, SEGUN ESCRITURA # 1742 DEL 29-02-1988 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 23-03-1988.---INVERSIONES LOS GUADUALES LTDA, ADQUIRIO DERECHOS POR APORTE DE: ALFREDO SAAVEDRA FERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA # 2229 DEL 29-04-1981 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 14-05-1981.---ALFREDO SAAVEDRA FERNANDEZ, ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A: CIRO VELASCO GARCIA, MEDIANTE ESCRITURA # 68 DEL 20-01-1981 DE LA NOTARIA 02 DE CALI Y REGISTRADA EL 22-01-1981.---CIRO VELASCO GARCIA, ADQUIRIO POR COMPRA A: ASCENSION BORRERO MERCADO, MEDIANTE ESCRITURA # 3897 DEL 25-10-1955 DE LA NOTARIA 01 DE CALI Y REGISTRADA EL 26-12-1955.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 # 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APARTAMENTO 1003 (VIS) TORRE 3 ETAPA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715307497380975

Nro Matrícula: 370-995270

Página 2 TURNO: 2024-295185

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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

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

370 - 926603

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-01-2016 Radicación: 2016-8421

Doc: ESCRITURA 5764 del 23-12-2015 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (2A COLUMNA).

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY

X NIT.860.531.315.3

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-2017 Radicación: 2017-58534

Doc: ESCRITURA 1860 del 02-06-2017 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LA LEY 675 DE 2001 PROYECTO SE DESARROLLARA POR ETAPAS. SE ADJUNTAN LICENCIAS Y EJECUTORIA.

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 BRISAS DEL COUNTRY NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-04-2018 Radicación: 2018-31048

Doc: ESCRITURA 3081 del 22-12-2017 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL SEGUNDA ETAPA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LEY 675 DE 2001, A LA PRIMERA ETAPA, LA CUAL ESTA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NO. 1860 DEL 02-06-2017 NOTARIA 3 DE CALI. SE ADJUNTAN LICENCIAS, EJECUTORIA Y APROBACION DE PLANOS.

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 BRISAS DEL COUNTRY NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2018 Radicación: 2018-100987

Doc: ESCRITURA 2120 del 17-10-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION DE LA TERCERA ETAPA DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL.

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 P.A. FIDEICOMISO BRISAS DE COUNTRY.

X NIT 830.053.812-2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715307497380975

Nro Matrícula: 370-995270

Página 3 TURNO: 2024-295185

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: 22-10-2018 Radicación: 2018-100987

Doc: ESCRITURA 2120 del 17-10-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA TERCERA ETAPA, DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DEL 03-08-2001, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. PARA LA ADECUACION E INTEGRACION CON LAS ETAPAS I Y II DEL CONJUNTO, CONSTITUIDAS POR ESCRITURA 1860 DEL 02-06-2017 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, ADICIONADA POR ESCRITURA 3081 DEL 22-12-2017 DE LA NOTARIA 14 DE CALI. SE ASIGNAN 88 APARTAMENTOS PRIVADOS DE INTERES SOCIAL Y 88 PARQUEADEROS CORRESPONDIENTES A LA TERCERA ETAPA, DEL CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL. LA PRESENTE ADICION ES DEFINITIVA CON 264 APTOS PRIVADOS Y 264 PARQUEADEROS TOTALIZADOS EN LAS TRES ETAPAS, QUEDANDO LA TABLA DE COEFICIENTES EN FORMA DEFINITIVA, COMO SE INDICA EN EL TEXTO DE LA ESCRITURA. COMPARE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS COMO FIDEICOMITENETE GERENTE 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 P.A. FIDEICOMISO BRISAS DE COUNTRY.

X NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-3977

Doc: ESCRITURA 2927 del 27-12-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$1,532,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA ESC. #5764 DE 23-12-2015 NOTARIA TERCERA (3) DE CALI, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA ., COMO VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMINADO, FIDEICOMISO BRISAS DEL COUNTRY

X NIT. 830053812-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-3977

Doc: ESCRITURA 2927 del 27-12-2018 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$105,467,630

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIS (ESTE Y OTRO)

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

DE: NIT. 830053812-2

A: BIENES Y ACCIONES S.A.S.

CC# 9003999176 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-03-2022 Radicación: 2022-24988

Doc: ESCRITURA 4588 del 29-12-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240715307497380975

Nro Matrícula: 370-995270

Página 4 TURNO: 2024-295185

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:19:00 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: BIENES & ACCIONES S.A.S.

NIT# 9003999176

A: HICAPIE BARRERA LUIS ANGEL

CC# 1062288848 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 13-04-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. MUNICIPIO JAMUNDI, RES. 40-02-19-90 DEL 2024-04-02 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-295185 FECHA: 15-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CDRP