



AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES EN P.H.



TIPO DE INMUEBLES

APARTAMENTO Y PARQUEADERO EN UNIDAD RESIDENCIAL

MATRICULA INMOBILIARIA APTO.

370 - 844679

MATRICULA INMOBILIARIA GARAJE

370 - 844738

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

76-001-01-00-02-05-0017-0001-9-07-05-0236

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

76-001-01-00-02-05-0017-0001-9-07-01-0295

NÚMERO PREDIAL

B033302360901

NÚMERO PREDIAL

B033302950901

DIRECCIÓN

Calle 1B Oeste # 4A - 201 apto. 501 Torre F

DESTINATARIO

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI
76-001-31-10-004-2019-00026-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. VIGENCIA DEL AVALÚO.
5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
8. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
9. LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.
10. USOS PREDOMINANTES.
11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.
12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
14. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.
15. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:
16. TOPOGRAFÍA.
17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.
18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
19. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
20. ACABADOS.
21. USO ACTUAL.
22. LINDEROS.
23. ÁREA Y FORMA.
24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
25. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.
26. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
27. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.
28. SEGURIDAD.
29. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.
30. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
31. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.
32. ESTUDIO DE MERCADO PARA PARQUEADEROS.
33. ESTUDIO DE MERCADO VENTA APARTAMENTOS.
34. OFERTAS DE MERCADO.
35. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.
36. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
37. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Liquidación de sociedad patrimonial

DEMANDANTE: Digna Rosa Vélez Quintero C.C. 29.805.311

DEMANDADO: Manuel Alfredo Angulo Grueso C.C. 12.905.381

RADICADO: 76-001-31-10-004-2019-00026-00

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, certificado mediante régimen Académico por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de Bogotá en las trece (13) categorías en el RAA, y acreditado mediante régimen de transición por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas. Perito avaluador afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos avaluadores en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con identificación y valoración inmuebles urbanos en los últimos 10 años.

El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en juzgados Civiles Municipales y juzgados Civiles del Circuito para la identificación y valoración de predios urbanos en procesos ejecutivos, de pertenencia y reivindicatorios; se anexan los últimos procesos en los que se han rendido los dictámenes.

76-001-40-03-008-2018-00425-00

76-001-31-03-011-2019-00110-00

76-001-40-03-007-2019-00757-00

76-001-40-03-008-2018-00496-00

76-001-31-03-005-2018-00439-00

76-001-40-03-005-2020-00397-00

El perito no ha sido designado en ningún otro proceso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para valoración de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente informe fue solicitado por: JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.

Mediante AUTO N° 2068 generado el 18 de noviembre de 2021 en su parte resolutive el despacho dispone **TERCERO:** RELEVAR del cargo de perito evaluador a la doctora ROSAURA ARANGO NAVARRO, por las razones expuestas en escrito que antecede.

NOMBRAR como perito evaluador al señor HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, quien recibe notificaciones en el correo avaluos.integrales.hab@hotmail.com dirección Cra 51 No.9-60, Celular 315-5665224, para que a costa de la parte actora, realice el avalúo comercial actualizado, del apartamento No. 501 de la Torre F, ubicada en la Unidad Residencial Sierra de Normandía, Etapa 3, ubicado en la Calle 1 B Oeste No. 4 A 201, y del parqueadero No. 35, del piso 1, de la misma unidad residencial. Avalúo este que debe de cumplir con lo dispuesto en los artículos 226, 227 y 228 del Código General del Proceso.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble identificado y/o evaluado, a la propiedad identificada o el título legal de la misma.

El perito evaluador no revelará información sobre la valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y de ser necesario solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

A excepción del objeto del Avalúo por parte de la entidad solicitante, se prohíbe la publicación parcial o total de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador sin el consentimiento emitido por escrito del evaluador.

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

4. VIGENCIA DEL AVALÚO.

De conformidad con el DECRETO 1170 DE 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.

5.1. FECHA DE SOLICITUD DEL AVALÚO:	18/11/2021
5.2. FECHA VISITA AL INMUEBLE:	11/12/2021
5.3. FECHA DE APLICACIÓN DE VALOR:	15/12/2021

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Apartamento 501 Torre F

Certificado de tradición suministrado, emitido por el Registrador Municipal de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 11 de octubre de 2021, para la matricula inmobiliaria:

370 - 844679

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Manuel Alfredo Angulo Grueso	C.C.	12.905.381
Digna Rosa Vélez Quintero	C.C.	29.805.311

Por haberlo adquirido así: Compraventa

ESCRITURA Publica No. 4.746 del 24 de febrero de 2012 de la Notaría Cuarta del Circulo de Cali.

Garaje No. 35

Certificado de tradición suministrado, emitido por el Registrador Municipal de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 11 de octubre de 2021, para la matricula inmobiliaria:

370 - 844679

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Manuel Alfredo Angulo Grueso	C.C.	12.905.381
Digna Rosa Vélez Quintero	C.C.	29.805.311

Por haberlo adquirido así: Compraventa

ESCRITURA Publica No. 4.746 del 24 de febrero de 2012 de la Notaría Cuarta del Circulo de Cali.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
7.2. DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Santiago de Cali.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Calle 1B Oeste # 4A - 201 apto. 501 Torre F
7.5. BARRIO:	Altos de Normandía
7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 2
7.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 9 Manzana del Saber.

8. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.

Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados en el área urbana de Santiago de Cali.

Santiago de Cali fue fundado en 1536 por Sebastián de Belalcázar y erigido en municipio a través de la Ley 131 de 1863. La Ley 1933 de 2018 categoriza al municipio como Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios.

Por medio del Acuerdo 15, de agosto 11 de 1988, se estableció la sectorización del Municipio de Cali, dividiéndose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 10, de agosto 10 de 1998 crea la Comuna 21. El Acuerdo 134 de agosto 10 de 2004 crea la Comuna 22.

Mediante el Acuerdo 69 de octubre 26 de 2000, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección). En el perímetro urbano se incluye la comuna 21 y la antiguamente Poligonal F o Brisas de los Álamos, la cual se incorpora a la comuna 2.

Mediante el Acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección).

<https://www.cali.gov.co/documentos/1704/capitulos-de-cali-en-cifras/>

Limites Municipales

Al norte: Municipios de La Cumbre y Yumbo

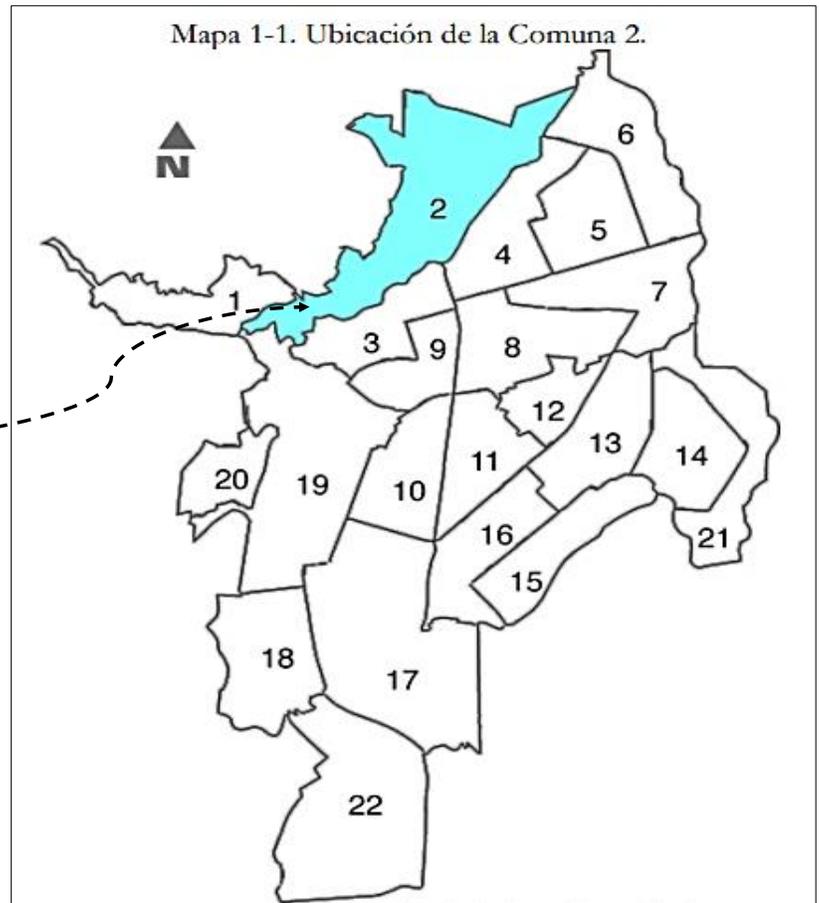
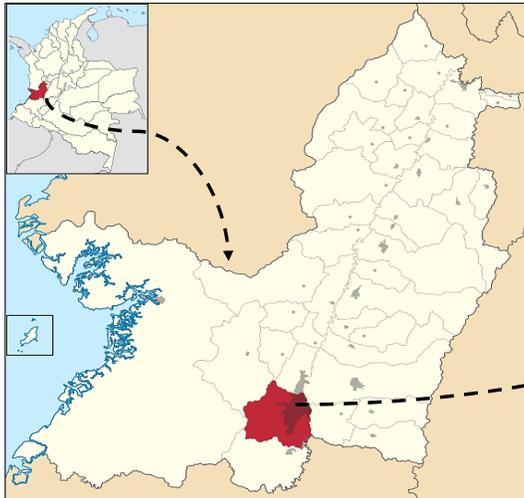
Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 2

La comuna 2 se encuentra localizada en el norte de la ciudad, limita al sur con el centro de la ciudad y al norte con el municipio de Yumbo. Por su parte, al oriente limita con la comuna 4, al sur-occidente con la comuna 19 y al occidente con la comuna 9 y el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas, (Ver Mapa 1-1). La comuna 2 cubre el 9,4% del área total del Municipio de Santiago de Cali con 1.131 hectáreas.



ESTRATIFICACIÓN

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 5 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar, el estrato 5 es aquel que presenta una mayor proporción (44%) del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 4 y 5 se concentra el 80,2% de todos los lados de manzana de la comuna.

En resumen, esta comuna concentra el 5,1% de la población total de Cali en un área que corresponde al 9,4% de la ciudad, lo cual implica una densidad baja.

La comuna 2 esta compuesta por 19 barrios y seis urbanizaciones y sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 7,6% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad. Las urbanizaciones y sectores de esta comuna corresponden al 6,7% del total. Por otro lado, esta comuna posee 917 manzanas, es decir el 6,6% del total de manzanas en toda la ciudad.

COMUNA 2				
#	Código	Barrio, urbanización o sector.	Acuerdo	dd-mm-aa
1	0201	Santa Rita	049	28-08-1964
2	0202	Santa Teresita	049	28-08-1964
3	0203	Arboledas	049	28-08-1964
4	0204	Normandía	049	28-08-1964
5	0205	Juanambú	049	28-08-1964
6	0206	Centenario	049	28-08-1964
7	0207	Granada	049	28-08-1964
8	0208	Versalles	049	28-08-1964
9	0209	San Vicente	049	28-08-1964
10	0210	Santa Mónica	049	28-08-1964
11	0211	Prados del Norte	049	28-08-1964
12	0212	La Flora	049	28-08-1964
13	0213	La Campiña	049	28-08-1964
14	0214	La Paz	049	28-08-1964
15	0215	El Bosque	049	28-08-1964
16	0216	Menga	049	28-08-1964
17	0217	Ciudad Los Álamos	033	12-09-1973
18	0218	Chipichape	049	28-08-1964
19	0219	Brisas de los Álamos	069	26-10-2000
20	0293	Urbanización La Merced		
21	0294	Vipasa		
22	0295	Urbanización La Flora		
23	0296	Altos de Menga		
24	0298	Área en desarrollo - Parque del Amor		

Esta comuna cuenta con 55.279 predios construidos, siendo la comuna con mayor número de predios construidos, con el 11,7% del total de predios de la ciudad. Está conformada por 31.169 viviendas, correspondiente al 60,2% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 27,5, cifra inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

En cuanto a la población, según el Censo, en esta comuna habita el 5% de la población total de la ciudad, es decir 103.022 habitantes, de los cuales el 44,1% son hombres (45.441) y el 55,9% restante son mujeres (57.581). Esta distribución de la población por género es similar al que se presenta para el consolidado de Cali (47,1% son hombres y el 52,9% son mujeres). El número de habitantes por hectárea –densidad bruta- es de 91,1.

10. USOS PREDOMINANTES.

El Censo Económico nos permite caracterizar económicamente esta comuna. El 8,9% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en 2005 en esta comuna, de las cuales 56,8% pertenecen al sector servicios, 37,1% al sector comercio y 6,1% a industria. Esta composición es diferente al total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas de la ciudad.

Al analizar el trabajo generado por las unidades económicas. Para esta comuna encontramos que el 66,6% corresponde al sector servicios, mientras que para el total de la ciudad el sector genera únicamente el 47% de los puestos de trabajo.

De esas unidades económicas, el 85% corresponde a micro empresas, el 1,2% a pequeñas, el 2,4% a medianas y tan solo el 0,5% son empresas grandes (las empresas fueron clasificadas según el número de empleados). Por otro lado, si se emplea el pago de para fiscales como una medida de la formalidad de la unidad económica, encontramos que en esta comuna el 17,1% de las unidades económicas son informales.

El 88,9% de las unidades económicas de esta comuna corresponden a locales, oficina, fábricas y puestos fijos y el 7,4% a viviendas con actividad económica. Al comparar estos porcentajes con lo observado para el total de Cali, sobresale el hecho de que en esta comuna se presenta un porcentaje mayor de locales, oficina, fábricas y puestos fijos que en el total de la ciudad (70,7%).

11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados en el barrio **Altos de Normandía** que hace parte de la **UPU No. 9 Manzana del Saber**. Este sector conforme al POT 2014 es un área de **Actividad Residencial Neta**. Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (ACUERDO N° 373 DE 2014). El área donde se ubica el inmueble objeto de estudio y avalúo, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

Resultado										
Exportar Selección										
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional										
@	ID	Indice constr adicional				Resoluciones			Remove	
+	13785	1							✖	
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana										
@	Cod. UPU	Nombre				Remove				
+	9	MANZANA DEL SABER				✖				
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos										
@	Nombre				Norma	Resoluciones		Remove		
+	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)				Ver más			✖		
▲ Capa: Areas de actividad										
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
+		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	✖
▼ Capa: Terrenos urbanos										
▲ Capa: Manzanas catastrales										
@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana	Remove		
+	01	00	02		05		0017	✖		
▲ Capa: Barrios y sectores										
@	Codigo	Nombre			Área	Perimetro		Remove		
+	0297	Altos de Normandía			60118.709	1669.417		✖		
▲ Capa: Comunas										
@	Codigo	Nombre		Área	Perimetro		Remove			
+	2	Comuna 2		10861027.461	26477.419		✖			

1. Área de actividad residencial neta.

2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. **Consolidación 1** – consolidación urbanística (C1).

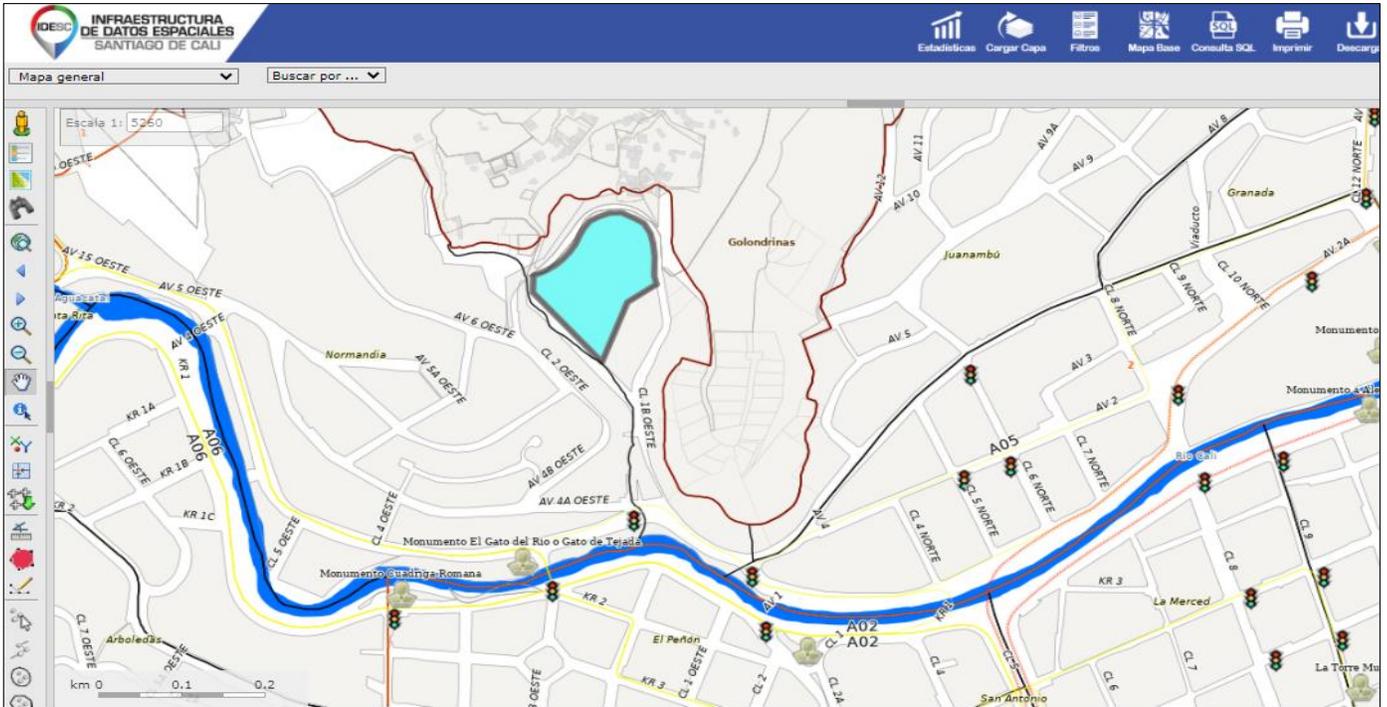
2. **Consolidación 2** – consolidación básica (C2).

3. **Consolidación 3** – consolidación moderada (C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El inmueble tiene acceso directo a través de la calle 1B Oeste accediendo a la misma por la carrera 1 y avenida primera, en el sector se encuentra servicio de transporte al puerto de Buenaventura y la zona rural del occidente de Cali. Igualmente encontramos alta oferta de transporte de camperos que circulan por la carrera 1 y las rutas A05, A06 Y A02 del MIO.



13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 5 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar, el estrato 5 es aquel que presenta una mayor proporción (44%) del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 4 y 5 se concentra el 80,2% de todos los lados de manzana de la comuna.

En resumen, esta comuna concentra el 5,1% de la población total de Cali en un área que corresponde al 9,4% de la ciudad, lo cual implica una densidad baja.

ESTRATO DEL PREDIO:	6
----------------------------	----------

14. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.

Andenes:	SI
Vías pavimentadas:	SI
Parques:	SI
Colegios:	SI
Iluminación Publica	SI
Paraderos de Buses	SI
Ciclo rutas	SI

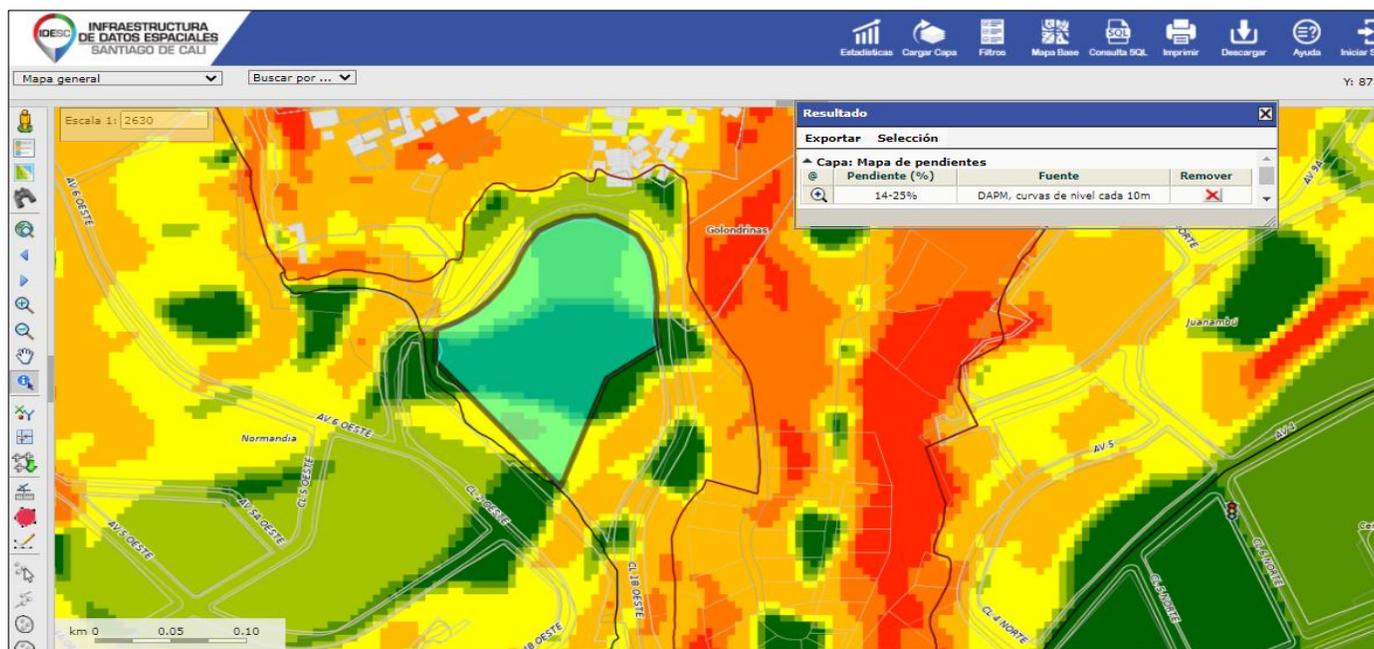
15. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:

los inmuebles objeto de avalúo se encuentran legalizados por medio del Acuerdo 49, de agosto 28 de 1964, se estableció la sectorización del Municipio de Cali, dividiéndose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 10, de agosto 10 de 1998 crea la Comuna 21. El Acuerdo 134 de agosto 10 de 2004 crea la Comuna 22. Mediante el Acuerdo 69 de octubre 26 de 2000, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección). En el perímetro urbano se incluye la comuna 21 y la antiguamente Poligonal F o Brisas de los Álamos, la cual se incorpora a la comuna 2.

Los inmuebles se encuentran legalizados por el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública 435 del 2 de marzo de 2010 de la Notaria Segunda del círculo de Cali y las reformas al reglamento de propiedad horizontal registradas a la fecha.

16. TOPOGRAFÍA.

El predio esta ubicado en un sector de pendientes que van del 14% al 25% que lo hacen ser considerado como un terreno pendiente media para el sector de la ciudad en que se encuentra ubicado el terreno conforme al grafico aportado y consultado en el IDESC.



17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

En el sector podemos encontrar hitos importantes y destacado de la ciudad de Cali como La Fundación Zoológico de Cali, El mirador de Sebastián de Belalcázar, El parque de San Antonio, el Teatro al Aire Libre Los Cristales y su proximidad a la zona centro, igualmente por sus vías se llega muy fácilmente al Terminal de Transportes de Cali, El Hotel Intercontinental, La plaza de San Francisco, La gobernación Departamental del Valle, La plaza de Caicedo, El palacio de Justicia, la Alcaldía Municipal y el Centro Administrativo Municipal CAM, El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Banco de la Republica, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, la Cámara de Comercio de Cali, edificio Fundación Fes, centros religiosos como la Catedral, Iglesia de San Francisco y la Ermita. Cuenta n su entorno con todo el comercio del centro de Cali y centros hospitalarios como La clínica de Los remedios, clínica de Occidente y clínica Versalles.

18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
TELEFONIA	Disponible	
GAS DOMICILIARIO	Disponible	Instalado
RECOLECCIÓN DE BASURAS	Frecuente	Tres veces por semana
TRANSPORTE PÚBLICO	Frecuente	Deficiente disponibilidad masivo integral, gran oferta de taxis y transporte informal.

19. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Se trata de un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal que se encuentra ubicado en la Calle 1B Oeste # 4A - 201 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali en la torre F del Conjunto Residencial SIERRA DE NORMANDIA, ubicado en el quinto piso y se distingue con el numero 501. El apartamento se encuentra conformado por las siguientes dependencias, sala, comedor, estar, cocina, zona de ropas, baño social, dos habitaciones la principal con baño y balcón común de uso exclusivo.

Se trata de un parqueadero vehicular, sometido a régimen de propiedad horizontal que se encuentra ubicado en la Calle 1B Oeste # 4A - 201 de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali en el Conjunto Residencial SIERRA DE NORMANDIA, esta localizado en el primer piso contiguo a la torre F y se distingue con el numero 35. Se trata de un parqueadero descubierto con piso de ferro concreto debidamente demarcado en los topes de parqueo.

20. ACABADOS.

PISOS:	Presenta sus pisos en cerámica de varias tonalidades escaleras de acceso en tablón
MUROS:	Muros de ladrillo confiando con repello estuco y vinilo, baños con enchape de cerámica.
ESTRUCTURA:	Sistema tradicional con presencia de zapatas, columnas y vigas en ferro concreto.
CUBIERTA:	Losa de entrepiso en ferro concreto.
CIELO FALSO:	No presenta
ILUMINACIÓN:	Iluminación tipo tradicional incrustada.

COCINA:	Cocina integral con mesón tipo cuarzon y lava platos en acero inoxidable, cajoneras de madera en parte superior e inferior Horno, estufa y extractor empotrados.
BAÑOS:	Con enchape en pisos y pared con cerámica, división de baño en vidrio templado y muebles para lavamanos y baterías sanitarias sencillas.
PUERTAS:	Carpintería interior de madera en buen estado, ventanearía en aluminio arquitectónico de naves corredizas con pantalla de vidrio.

21. USO ACTUAL.

En visita realizada el día sábado 11 de diciembre de 2021 se logra evidenciar que el apartamento 501 F y el parqueadero No. 35 se encuentran destinados para uso habitacional conforme al uso de norma.

22. LINDEROS.

Los linderos generales del conjunto residencial y los dos inmuebles objeto de avalúo se encuentran consignados en la Escritura publica No. 4.746 del 245 de diciembre de 2012 de la Notaria Cuarta del Circulo de Cali que reposa en el expediente.

APTO 501F: del punto de partida uno (1) al punto dos (2) en distancia de 7.8 metros, muro común que lo separa del balcón común de uso exclusivo del apto 501F y vacío a zona verde común; del punto tres (3) al punto cuatro(4) en distancia de 10,06 metros, muro común; del punto cuatro(4) al punto de partida uno (1) en distancia de 10,80 metros muro común que lo separa de vacío a zona verde común, punto fijo, escaleras y ascensor,

Garaje 35: Del punto de partida uno (1) al punto dos (2) en distancia de 8.30 metros, línea común divisoria que lo separa del parqueadero 36 y zona común; del punto dos (2) al punto de partida uno (1) en distancia de 8.30 metros, línea común divisoria que lo separa del parqueadero 34 y circulación vehicular.

23. ÁREA Y FORMA.

Área construida (m ²)	70,00
Área privada (m ²)	62,70
Nadir (m)	10,70
Cenit (m)	13,20
Altura Libre (m)	2,50

Área Parqueadero (m ²)	16,50
Cenit (m)	-0,15

24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Fachada conjunto



Nomenclatura conjunto residencial



Vía de acceso



Sala recepción



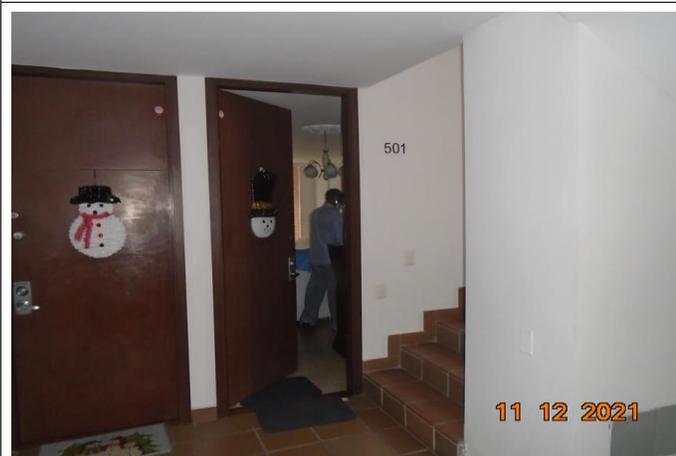
Vías de circulación parqueaderos



Ingreso bloque F



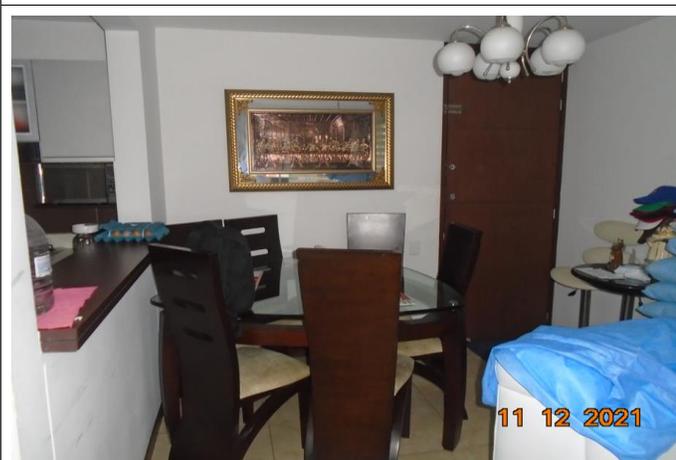
Ascensor a quinto piso



Puerta ingreso apto 501 F



Sala



Comedor



Balcón



Cocina



Zona oficinas



Alcoba principal



Baño alcoba principal



Baño social



Alcoba



Hall de alcobas



Estudio modificado



Parqueadero No. 35



Cancha múltiple y zona húmeda

25. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.

Por lo observado en la visita realizada al inmueble el día 11 de diciembre de 2021, el apartamento no presenta ninguna grieta en sus paredes que permitan evidenciar riesgos aparentes por estabilidad de suelos y tampoco se suministro ningún estudio que así lo permita evidenciar.

26. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Inmuebles que no presentan ninguna afectación ambiental y que tampoco se encuentran afectados por condiciones adversas de salubridad.

27. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

El predio se encuentra afectado por todas las restricciones y servidumbres que se encuentran debidamente establecidas en el reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública 435 del 2 de marzo de 2010 de la Notaría Segunda del Circulo de Cali y las diferentes reformas al reglamento de propiedad horizontal registradas a la fecha.

28. SEGURIDAD.

El inmueble cuenta con servicio de vigilancia armada las 24 horas del día, cerca eléctrica perimetral y no presenta condiciones de seguridad diferentes a las del sector.

29. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

Actualmente no se presentan problemáticas socioeconómicas que se puedan evidenciar en la visita, diferentes a las que se presentaron por los bloqueos de la protesta social.

30. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

- 1** ESCRITURA Publica No. 4.746 del 24 de febrero de 2012 de la Notaría Cuarta del Circulo de Cali.
- 2** Certificado de tradición suministrado, emitido por el Registrador Municipal de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 11 de octubre de 2021, para la matricula inmobiliaria:

31. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

En el presente avalúo se emplea el enfoque de mercado que permite conocer el valor integral en \$/m² por el cual se encuentran actualmente comercializando los inmuebles en el sector, de conformidad al estudio de mercado que se realiza de bienes inmuebles similares y comparables dispuestos para la venta se tienen presentes las características como el piso de ubicación, sus acabados, estado de conservación, cabida superficial, zonas comunes de uso exclusivo y número de parqueaderos.

Valor de Mercado: Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council - IVSC, se entiende por Valor de Mercado “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

32. ESTUDIO DE MERCADO PARA PARQUEADEROS.

ITEM	FECHA	VALOR DE LA OFERTA	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	OFERTA DEPURADA	ÁREA PRIVADA m ²	VALOR \$/m ²
1	jun-21	\$ 27.111.973	100%	\$ 27.111.973	13,54	\$ 2.002.361
2	jun-21	\$ 45.000.000	85%	\$ 38.250.000	13,00	\$ 2.942.308
3	oct-20	\$ 30.000.000	85%	25.500.000	11,50	\$ 2.217.391
4	oct-20	\$ 35.000.000	85%	29.750.000	13,00	\$ 2.288.462
5	oct-20	\$ 35.000.000	85%	29.750.000	12,00	\$ 2.479.167
6	oct-20	\$ 40.000.000	85%	34.000.000	15,20	\$ 2.236.842
7	oct-20	\$ 29.000.000	97%	28.130.000	13,00	\$ 2.163.846
PROMEDIO \$/M2						\$ 2.332.911
CONSTANTE K (T-STUDENT)						1,9432
MAX						2.942.307,6923
MEDIANA						2.236.842,1053
MIN						2.002.361,3737
DATOS						7
COEFICIENTE DE ASIMETRIA						1,542
INTERVALO DE LOS DATOS						
DESVIACION						304.179
COEF. DE VARIACION						13,04%
LIMITE INFERIOR \$/m ²						\$ 1.741.835
LIMITE SUPERIOR \$/m ²						\$ 2.923.986
INTERVALO DE LA MEDIA						
(SE) = ERROR ESTANDAR						114.969,02
(CV)= COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,93%
LIMITE INFERIOR \$/m ²						\$ 2.109.505
LIMITE SUPERIOR \$/m ²						\$ 2.556.317

Valor en \$/m² de parqueadero adoptado

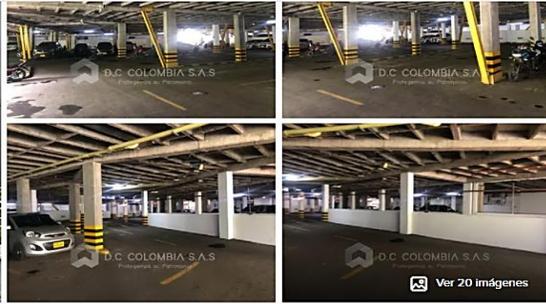
\$ 2.109.505

Del estudio de mercado se adopta el valor limite inferior por ser un parqueadero descubierto y las muestras de mercado corresponden a parqueaderos cubiertos.

Área Parqueadero (m ²)	16,50
Valor adoptado parqueadero Cubierto	\$ 38.493.031
Valor adoptado parqueadero Descubierto	\$ 34.806.840

Oferta de mercado No. 1

Parqueadero en venta en norte-valle del cauca
\$ 27.111.973



Parqueadero en venta en norte-valle del cauca \$ 27.111.973

D.C COLOMBIA S.A.S Vende parqueadero ubicado en el centro comercial Centroempresa, tiene un área de terreno de 13.54 m2, este parqueadero está cubierto dentro del sótano 1, medidas amplias y excelente ubicación.
ID:815-1553

Características

D.C COLOMBIA S.A.S
Publico desde el 08/03/2021

Logo del vendedor

Publicaciones 912 Dirección Av Calle 19 N° 5 - 30 Oficina 1906 Edificio Complejo BD BACATA

D.C COLOMBIA S.A.S Vende parqueadero ubicado en el centro comercial Centro empresa, tiene un área de terreno de 13.54 m2, este parqueadero está cubierto dentro del sótano 1, medidas amplias y excelente ubicación.
ID:815-1553

https://www.properati.com.co/detalle/28xv6_venta_parqueadero_cali_ciclorutas-de-cali_parqueadero centros-comerciales_d-c-colombia-s-a-s/

Oferta de mercado No. 2

CLASIFICADOS
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ

INMOBILIARIAS

VIVIENDA NUEVA

NOTICIAS

CONTÁCTENOS

USUARIO

PUBLIQUE SU INMUEBLE



Garajes y Parqueaderos, Venta, San Vicente

ID WEB: 1499151

\$45.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Norte
- ✓ Barrio: San Vicente
- ✓ Área: 13,00
- ✓ Rango de precio: De \$0 a \$50 Millones

Vendo garaje de 13 mts metros en Pasarela bien conservado. Tanto el acceso al garaje como la zona peatonal son muy cómodos.

CONTACTAR AL ANUNCIANTE

* Nombre

* Email

Teléfono

Estoy interesado en el inmueble

No soy un robot



* Campos Obligatorios

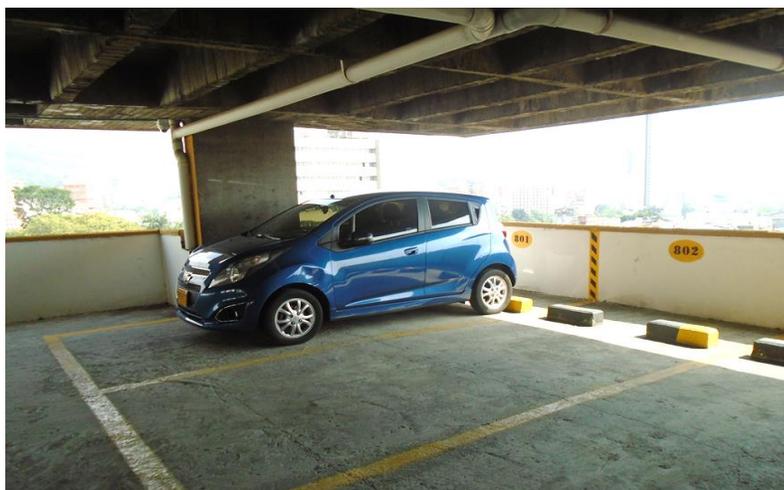
<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/garajes-y-parqueaderos-venta-cali-norte-san-vicente-vp1499151-proyechtohabitar>

Oferta de mercado No. 3



Parqueadero 307-308 edificio banco del café, dimensiones 4,20 x 2,10 (8,82 m²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099, conforme a listado \$30.000.000

Oferta de mercado No. 4



Oportunidad Vendo o alquilo unidad de parqueadero 8 piso en el edificio santa librada carrera 4 con 13 esquina. Amplio 318-3771573 José Restrepo, visita al sector.

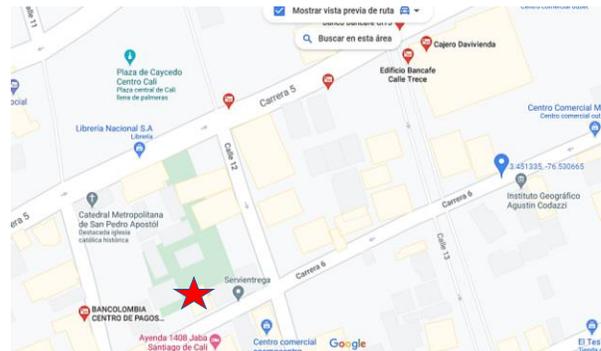
https://www.properati.com.co/detalle/1b11s_venta_parqueadero_cali_ciclorutas-de-cali_parqueadero_hys-broker-inmobiliario#sug_src

Oferta de mercado No. 5



Parqueadero 221- 189 edificio banco del café, dimensiones 4,40 x 2,40 (10.56 M²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099. conforme a listado \$35.000.000

Oferta de mercado No. 6



Parqueadero 164- 165 edificio banco del café, dimensiones 5,10 x 2,30 (11,73 m²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099. conforme a listado \$40.000.000

[Visita al sector](#)

Oferta de mercado No. 7



Vendo parqueadero privado Edificio Señora Librada calle 13 con carrera 4 parqueadero # 751 Doctora Leonor Rivas funcionaria DIAN directamente teléfono 315-6546611.

[Visita al sector](#)

33. ESTUDIO DE MERCADO VENTA APARTAMENTOS.

Teniendo presente que las ofertas de mercado de apartamentos incluyen el valor del parqueadero. Se hace necesario descontarlo y para ello se realizo un estudio individual del valor del mismo para ser descontado de la oferta.

0,90	Condiciones muy inferiores
0,95	Inferiores condiciones
1,00	Iguals condiciones
1,05	mejores condiciones
1,10	Condiciones superiores

Método de corrección múltiple simple, Tomado del libro VALORACIÓN INMOBILIARIA EDITORIAL UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA pagina 63 , para homogenización de las ofertas, adicionalmente se complementa libro de Ingeniería Legal de Tasaciones.

DATO	ÁREA m²	ZONAS COMUNES	EDAD	PISO	ACABADOS Y CONSERVACIÓN	HABITACIONES	ADMINISTRACION	No. PARQUEADEROS	FACTOR DE HOMOGNIZACIÓN ACUMULADO
Muestra 1	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	105,00%
Muestra 2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	95,00%
Muestra 3	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	105,00%
Muestra 4	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	105,00%
Muestra 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00%
Muestra 6	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	99,75%
Muestra 7	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	95,00%
Muestra 8	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	95,00%

OFERTA	FECHA CONSULTA	PARQUEADERO	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR DE LA OFERTA	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	OFERTA DEPURADA	ÁREA CONSTRUIDA m²	ÁREA PRIVADA m²	VALOR INTEGRAL \$/m²
1	dic-21	\$ 38.493.031	105,00%	330.000.000	93%	268.406.969	74,00	67,00	\$ 3.815.309
2	dic-21	\$ 38.493.031	95,00%	300.000.000	93%	240.506.969	70,00	63,00	\$ 4.018.496
3	dic-21	\$ 38.493.031	105,00%	332.000.000	93%	270.266.969	70,00	62,72	\$ 4.103.908
4	dic-21	\$ 38.493.031	105,00%	330.000.000	93%	268.406.969	70,00	63,00	\$ 4.057.551
5	dic-21	\$ 38.493.031	100,00%	320.000.000	93%	259.106.969	70,00	63,00	\$ 4.112.809
6	dic-21	\$ 38.493.031	99,75%	350.000.000	93%	287.006.969	4,80	67,80	\$ 4.243.751
7	dic-21	\$ 38.493.031	95,00%	320.000.000	93%	259.106.969	70,00	62,00	\$ 4.399.100
8	dic-21	\$ 38.493.031	95,00%	330.000.000	93%	268.406.969	70,00	63,00	\$ 4.484.661

PROMEDIO \$/M2	\$ 4.154.448
CONSTANTE K (T-STUDENT)	1,8946
MAX	4.484.661
MEDIANA	4.108.359
MIN	3.815.309
DATOS	8
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,000
INTERVALO DE LOS DATOS	
DESVIACION	215.156
COEF. DE VARIACION	5,18%
LIMITE INFERIOR \$/m²	\$ 3.746.817
LIMITE SUPERIOR \$/m²	\$ 4.562.079
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	76.069,25
(CV)= COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,83%
LIMITE INFERIOR \$/m²	\$ 4.010.329
LIMITE SUPERIOR \$/m²	\$ 4.298.567

34. OFERTAS DE MERCADO.

Oferta de mercado No. 1

Descripción general

APARTAMENTO UBICADO EN EL OESTE, BARRIO: NORMANDIA, PISO QUINTO, CON ASCENSOR, ESTRATO CINCO. CONSTA DE SALA COMEDOR, DOS HABITACIONES, DOS BAÑOS, UN PARQUEADERO, COCINA INTEGRAL TIPO AMERICANO, BALCÓN, ESTUDIO, ZONA DE LAVANDERÍA. EN CONJUNTO RESIDENCIAL, CON ZONA SOCIAL, GIMNASIO, TURCO...

[Leer más](#) ▾

Habitaciones
2

Baños
2

Parqueaderos
1

Área construída
74 m²

Área privada
74 m²

Estrato
5

Piso N°
5

Administración
\$ 260.000 COP

Precio m²
\$ 4.459.459,46*m²

ⓘ La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Precio total (COP)

\$ 330.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

[Reportar anuncio](#)

Cambia
tu asiento
sanitario
cada 2 años



NÚMEROS DE CONTACTO

3155936704

Llamar

3204531702

Llamar

3173693467

Llamar

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/normandia/cali/6749395>

Oferta de mercado No. 2

Descripción general

SE VENDE hermoso apartamento en el conjunto residencial Sierra de normandia de 63 mt2, en cuarto piso, el cual consta de 2 habitaciones con sus respectivos closet, la habitación principal con baño privado y división en vidrio templado, hall de alcobas, estudio, 4 sala comedor amplia e iluminada con balcón, cocina totalmente integral, con gabinetes superiores e inferiores....

Leer más ▾

 Habitaciones 2	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construida 63 m ²	 Área privada 63 m ²	 Estrato 5
 Antigüedad 1 a 8 años	 Administración No definida	 Precio m ² \$ 4.761.904,76/m ²

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Precio total (COP)

\$ 300.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Quiero que me contacten

Reportar anuncio



SE VENDE hermoso apartamento en el conjunto residencial Sierra de Normandía de 63 mt2, en cuarto piso, el cual consta de 2 habitaciones con sus respectivos closet, la habitación principal con baño privado y división en vidrio templado, hall de alcobas, estudio, 4 sala comedor amplia e iluminada con balcón, cocina totalmente integral, con gabinetes superiores e inferiores, horno y extractor, tiene baño social, zona de oficinas, la unidad cuenta con piscina para adultos y niños, salón social, zona de juegos infantiles, parqueadero propio cubierto, gym y parqueadero para visitantes. CONTACTANOS!!!! 788-1009.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sierra-de-normandia/cali/6528872>

Oferta de mercado No. 3

Apartamento > Venta > Cali

Precio Negociable Pesos 332.000.000 (US\$ 83.672) (€)

Propiedad

Pesos 332.000.000 US\$ 83.672

Cali, Valle Del Cauca, Colombia

KW ID: 1190-11696



KW RED



318 2197772

3156279575

Propiedad

Total Ambientes:	3	Total de salas de estar:	1
Habitaciones:	2	Baños:	2
Área Habitable:	62,72 m ²	Sup. Total:	62,72 m ²
Año de Construcción:	11/2015	Piso:	8
Pisos:	8	Estacionamientos:	1
Área de construcción:	70 m ²		

Pago de hipoteca estimado:
Pesos 2.475.740,43 Mensual
Ver más



¡VENTA DE ESPECTACULAR APTO DE 70 M², en el Oeste de Cali! Hermoso apartamento, ideal para ti que buscas vivir en el sector más exclusivo de la ciudad, donde podrás disfrutar de un increíble clima; fresco, único y agradable. Vive la ubicación estratégica, cerca de la mejor zona de restaurantes, zona hotelera y los mejores centros comerciales de la ciudad. Precio de oportunidad! parqueadero en sotano.315-6279575

<https://www.kwcolombia.com/Apartamento-Para-Venta-Cali-1190-11696>

Oferta de mercado No. 4

Descripción general

Normandía 70metros, 2 habitaciones, 2 baños completos, principal con baño, estudio, cocina abierta con barra, sala comedor se conecta con balcón, cuya vista es natural, excelente ventilación, 1 parqueadero en sótano, buenas zonas sociales, zonas infantiles, turco, sauna, cancha múltiple, piscinas y gym. Portería 24 horas.

Leer más ▾

 Habitaciones 2	 Baños 2	 Parqueaderos 1
 Área construida 70 m ²	 Área privada 70 m ²	 Estrato 5
 Estado Excelente	 Antigüedad 1 a 8 años	 Piso N° 8
 Administración \$ 226.000 COP	 Precio m ² \$ 4.714.285,71*m ²	

Precio total (COP)

\$ 330.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio



<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/normandia/cali/6502476>

Oferta de mercado No. 5

VENTA DE APARTAMENTO EN SIERRA DE NORMANDIA AL OESTE DE CALI

\$ 320.000.000

Cali, Valle Del Cauca

🛏 2 dormitorios 🚿 2 baños 📏 70 m²

Compra · \$ 4.571.428/m² · ascensor · balcón · cocina equipada · piscina · sauna · gimnasio · jardín

27 jun. 2021 - Publicado por Vendebien

🔗 Ver anunciante

Descripción

Publicado desde ProperatiTools Venta de apartamento ubicado en el el Conjunto Residencial Sierra de Normandía Es un piso 5 con ascensor Cuenta con Sala comedor balcón con vista a la montaña cocina integral abierta zona de oficio baño social 2 alcobas la principal con baño muebles de lino en el pasillo estudio con escritorio empotrado tiene posibilidad de una tercera alcobas El conjunto cuenta con canchas múltiples piscinas sauna turco salón social Gym zonas verdes infantiles y sociales Admon 229_000 Balcón Cocina Jardín Hall Piscina Vigilancia Cancha deportes Garaje Sauna Cuarto de lavado Salón de eventos Habitación principal Estudio Cuarto de lavado Sala comedor Ascensor Ref 757549



https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/venta-de-apartamento-en-sierra-de-normandia-al-oeste-de-cali/9594017?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta de mercado No. 6

CLASIFICADOS
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ - INMOBILIARIAS VIVIENDA NUEVA NOTICIAS CONTÁ

FINCA RAÍZ › Apartamentos en Venta › Cali › Normandía › Aviso #1630791

CREAR ALERTA



Apartamentos, Venta, Normandía
\$350.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Oeste
- ✓ Barrio: Normandía
- ✓ No. de Alcobas: 2
- ✓ No. de Baños: 2
- ✓ Área: 70,00
- ✓ Rango de precio: De \$300 a \$350 Millones

REGISTRO 9800 - EDIFICIO SIERRA DE NORMANDÍA - APARTAMENTO MUY COMERCIAL - CONSTA DE SALA, COMEDOR, BALCÓN, COCINA,



NORMANDÍA - APARTAMENTO MUY COMERCIAL - CONSTA DE SALA, COMEDOR, BALCÓN, COCINA, ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, TERRAZA DE 8 METROS - 1 GARAJE - ZONA SOCIAL CON PISCINAS, GIMNASIO, JARDINES, JUEGOS INFANTILES, SENDEROS PARA CAMINAR - EXCELENTE INVERSIÓN. 300-3229115

<https://fincaRaiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oeste-normandia-vp1630791-brendadenavia>

Oferta de mercado No. 7

Apartamento en Venta, ALTOS NORMANDIA

Sector Oeste, Cali Área 70 m²



Precio
\$320.000.000



¡Estoy interesado!

Nombre
Ej: Juan Andres

Telefono
Ej: 322*****

Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Apartamento en Venta, ALTOS NORMANDIA, Cali

No soy un robot

He leído y autorizo los **Términos & Condiciones** de este portal.



Área construida
70 m²
2 Habitaciones
2 Baños
6 Estrato



Datos principales del inmueble

Código inmueble 271-M3180272	Barrio común ALTOS NORMANDIA	Precio \$320.000.000	Antigüedad Entre 10 y 20 años
Área construida 70 m ²	Área privada 62 m ²	Valor administración \$234.000	Parqueaderos 1

Características del inmueble

Interiores

- ✓ Apto para niños
- ✓ Zona de lavandería
- ✓ Tipo de cocina abierta
- ✓ Tipo de parqueadero propio
- ✓ Citófonos
- ✓ Instalación de gas natural
- ✓ Tipo de comedor sala comedor
- ✓ Vista exterior
- ✓ Parqueadero cubierto
- ✓ Closets 2
- ✓ Deposito 0
- ✓ Sauna / turco
- ✓ Piso 2
- ✓ Tipo de estufa gas



Hermoso y moderno apartamento, perfecto para invertir o vivir. El apto cuenta con 2 habitaciones , 2 baños, sala comedor, balcón, cocina abierta , un parqueadero cubierto. Conjunto con piscina, gym, zonas verdes. CITA PREVIA

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-normandia-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/271-M3180272>

Oferta de mercado No. 8

Apartamento en Venta, ALTOS DEL CERRO DE NORMANDIA - Oeste

Sector Oeste, Cali Área 70 m²



Precio
\$330.000.000



iEstoy interesado!

Nombre
Ej: Juan Andres

Telefono
Ej: 322*****

Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Apartamento en Venta, ALTOS DEL CERRO DE



Datos principales del inmueble

Código inmueble MC3019204	Barrio común ALTOS DEL CERRO DE NORMANDIA - Oeste	Precio \$330.000.000	Antigüedad Entre 5 y 10 años
Área construida 70 m ²	Área privada 70 m ²	Parqueaderos 1	

Características del inmueble

Interiores

- ✓ Características del parqueadero exterior
- ✓ Citófonos
- ✓ Cocina tipo americano
- ✓ Cocina integral
- ✓ Estudio o biblioteca
- ✓ Sauna / turco
- ✓ Piso 2
- ✓ Tipo de parqueadero propio

Excelente apartamento en el exclusivo barrio Normandía con la frescura del oeste. Perfecto estado, 2 habitaciones y estudio, cocina abierta, zona de ropas independiente, balcón. Piscina para adultos y niños ,sauna, turco, gimnasio, cancha múltiple, senderos y jardines, juegos para niños.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-normandia-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC3019204>

35. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.

El valor del apartamento y del parqueadero se establece de conformidad a los estudios de mercado realizados que cuyos valores son aplicables de conformidad con los ajustes estadísticos.

DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	SUB-TOTAL
Apartamento 501 F	62,70	4.154.448	\$ 260.483.885
Parqueadero No. 35	16,50	2.109.505	\$ 34.806.840
VALOR COMERCIAL APTO MAS PARQUEADERO			\$ 295.290.724

VALOR APARTAMENTO: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 65/100

VALOR PARQUEADERO: TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 69/100

VALOR APARTAMENTO MAS PARQUEADERO: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 34/100

36. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- 1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- 2- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 3- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- 4- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 5- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 6- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.
- 7- El evaluador no ha tenido acceso para la realización de una visita o verificación personal al bien inmueble.
- 8- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

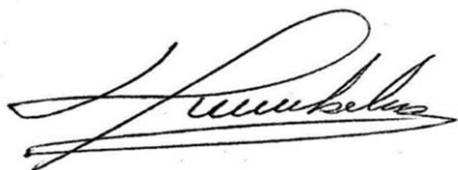
9- El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

37. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

1- El evaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

2- El evaluador manifiesta que este 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 no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Sírvase dar el respectivo tramite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano
RAA. 16.777.135



PIN de Validación: a8b60a18



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16777135.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		31 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		31 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		12 Feb 2020	Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 31 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 31 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 04 Dic 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: a8b60a18



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



			Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0445, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0297, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: a8b60a18



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0027, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0063, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 51 NO. 9-60

Teléfono: 3155665224

Correo Electrónico: avaluos.integrales.hab@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Ingeniero Mecánico - Corporación Universitaria Autónoma de Occidente.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135.

El(la) señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO 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.



PIN de Validación: a8b60a18



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

a8b60a18

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 Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal