



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130627628

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN DAVID ZAPATA SALCEDO
NIT / C.C CLIENTE	1130627628
DIRECCIÓN	AV 2 B 2 # 74 NORTE-35 BLQ J AP 102
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Brisas de Los Alamos
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/07/2025
FECHA INFORME	08/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jorge Ariel Salcedo Narvaez					
NUM.	1134 Escritura De #NOTARIA	15	FECHA	09/06/2025		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD	Cali					
ESCRITURA						
CEDULA	76001010021900770001910010038					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1691 del 02/06/1995 NOTARIA 7a de CALI					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto 4 Los Morichales					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3677.15					
0.45%						

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** El Conjunto residencial Morichales CJ 4 se encuentra ubicado en la zona norte del municipio de Santiago de Cali, la vía principal de acceso es la calle 70, vía de 4 calzadas, en dos direcciones, con separador. La vía que comunica con el interior de brisas de los Álamos es la Avenida 2 norte, por la cual circulan las rutas del transporte masivo MIO.

**Distribución del inmueble:** El apartamento 102 bloque J consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, hall de alcobas, 3 alcobas y 2 baños.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## 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	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,535,587

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,535,587

## 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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-07 18:47:00



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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	220
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE, TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2).

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60
AREA PRIVADA	M2	54.39

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	113.961.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.39

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.39

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV 2 B 2 # 74 NORTE-35 BLQ J AP 102 | Brisas de Los Alamos | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1691, fecha: 02/06/1995, Notaría: 7 y ciudad: Cali.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	0-100
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## 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	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa 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	1995

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 102 BL J	54.39	M2	\$2,565,464.00	100.00%	\$139,535,586.96
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$139,535,587</b>
Valor en letras	Ciento treinta y nueve millones quinientos treinta y cinco mil quinientos ochenta y siete Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$139,535,587</b>
						<b>OFERTA Y DEMANDA</b>

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Garaje:** El conjunto residencial cuenta con bahía de garajes comunales, un total de 110 cupos para vehículos, y bahía comunal para estacionamiento de motos, de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El sector Brisas de los Álamos se encuentra en la zona norte de la ciudad de Santiago de Cali, las principales vías del sector son la calle 70 y la Avenida 3 norte. Al interior del barrio predominan casas de 2 y 3 pisos, y conjunto de apartamentos de 5 pisos tipo VIS. Cerca se encuentra el Supermercado Cañaveral, tienda D1, Unidad Recreativa Brisas De Los Alamos, Terminal Sameco del sistema de transporte masivo MIO, sobre las vías principales se encuentran locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1691, Fecha escritura: 02/06/1995, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Cali, Administración: 200000, Total unidades: 220, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** El bien inmueble presenta acabados sencillos, piso vinilo rollo (plástico), baños y cocina remodelados, se desconoce la fecha de remodelación.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ Morichales CJ 4	4	\$129,000,000	0.97	\$125,130,000	0	\$0	0	\$	\$2,300,606.73	3104726082
2	CJ Morichales CJ 4	5	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,853,465.71	3116279892
3	CJ Morichales CJ 4	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$	\$2,675,124.10	3506385362
4	CJ Los Guayacanes CJ 3	3	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$0	0	\$	\$2,425,000.00	6025537272
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	57.60	54.39	1.0	1.0	1.05	1.0	1	1.05	\$2,415,637.07
2	30	57.60	54.39	0.90	1.0	1.04	1.0	1	0.94	\$2,670,843.90
3	30	57.60	54.39	1.0	1.0	1.01	1.0	1	1.01	\$2,701,875.34
4	30	57	54	1.0	1.0	1.02	1.0	1	1.02	\$2,473,500.00
<b>30 a±os</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,565,464.08</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$142,148.35</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.54%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,707,612.43	<b>TOTAL</b>	\$147,267,040.12
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,423,315.72	<b>TOTAL</b>	\$131,804,142.23
VALOR TOTAL	\$139,535,586.96			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-norte-brisas-de-los-alamos-vp1934400-inmueblesaq>2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-norte-brisas-de-los-alamos-vp1905123-directopropiedadraiz>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-brisas-de-los-alamos-cali/192337704>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-brisas-de-los-alamos-yumbo/191580132>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

AV 2 B 2 # 74 NORTE-35 BLQ J AP 102 | Brisas de Los Alamos |  
Cali | Valle del Cauca

## COORDENADAS (DD)

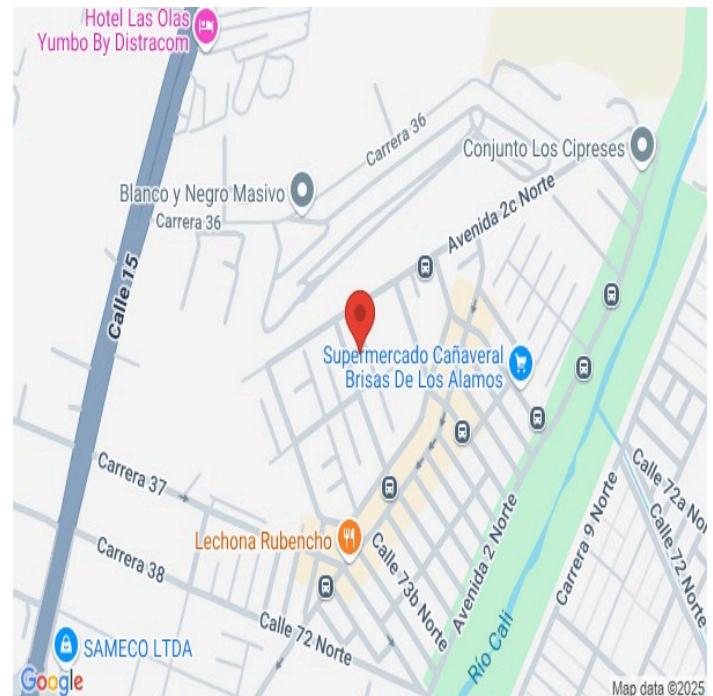
Latitud: 3.494881

Longitud: -76.503823

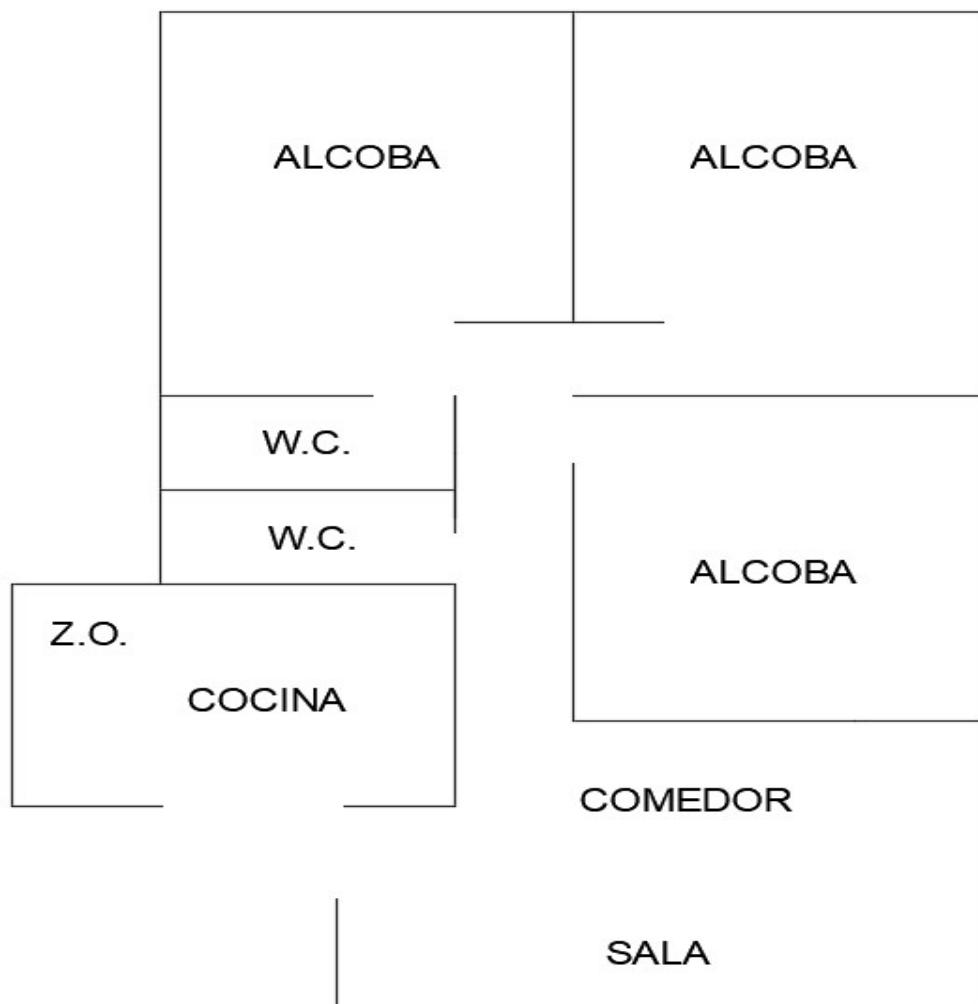
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29' 41.571''

Longitud: 76° 30' 13.7622''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS: General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ

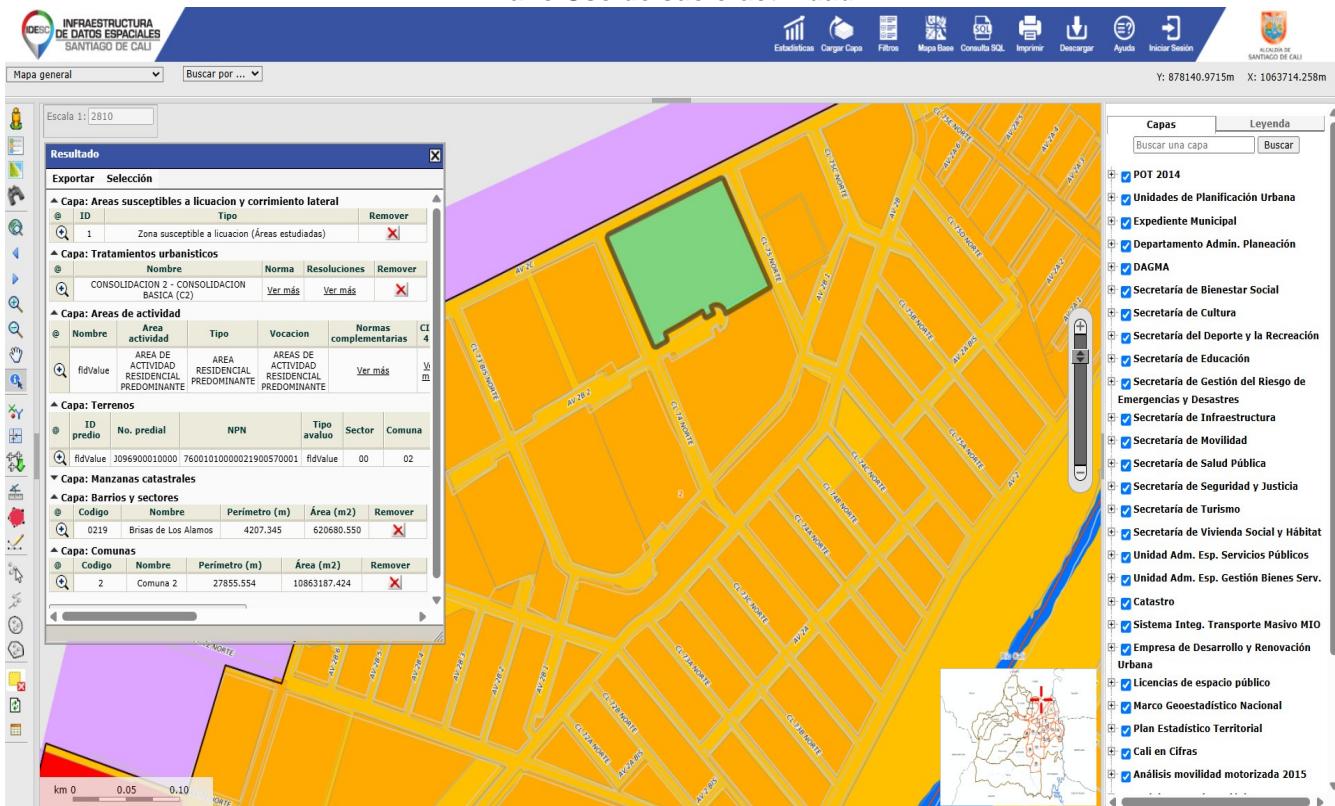


Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1130627628**



PIN de Validación: aed20a41



<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) 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 avalador 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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Dic 2021

Régimen  
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

Régimen  
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 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.**



PIN de Validación: ae820a4f



**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

**Titulos 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 verifica 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, licenciado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con 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**

ae820a4f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES  
CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 3.16 MTS,  
2.89 MTS, 0.63 MTS, 0.08 MTS, 0.55  
MTS, 1.72 MTS Y 3.28 MTS, EN PARTE CON  
ESTOS MUROS, EN PARTE MURO COMUN AL  
MEDIO CON EL APARTAMENTO K 102 Y EN

PARTE CON ZONA VERDE COMUN. DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN LINEA  
QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES  
CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 2.61 MTS, 2.81 MTS, 0.08 MTS,  
2.81 MTS, 2.61 MTS, 2.73 MTS, 1.80 MTS, 0.08 MTS, 1.88 MTS,  
2.28 MTS Y 2.54 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE  
MUROS COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE COMUN. DEL PUNTO 4 AL  
PUNTO 1 EN LINEA QUEBRADA CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 5.40  
MTS, 0.91 MTS Y 1.22 MTS, MUROS COMUNES Y PUERTA PROPIA AL  
MEDIO EN PARTE CON EL APARTAMENTO J 102 Y EN PARTE CON  
PUNTO FIJO COMUN.

APARTAMENTO J 102: AREA: 54.39 M<sup>2</sup>. DESCRIPCION: SALA,  
COMEDOR, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, COCINA Y ZONA DE OFICIOS:  
LINDEROS ESPECIALES: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN LINEA  
QUEBRADA CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 0.91 MTS Y 5.40 MTS.  
MUROS COMUNES AL MEDIO EN PARTE CON PUNTO FIJO COMUN Y EN  
PARTE CON APARTAMENTO J101. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN  
LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON  
ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 2.54 MTS, 2.28  
MTS, 1.88 MTS, 0.08 MTS, 1.80 MTS, 2.73 MTS, 2.61 MTS, 2.81  
MTS, 0.08 MTS, 2.81 MTS Y 2.61 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS  
Y EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE COMUN. DEL  
PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS  
COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS  
3.28 MTS, 1.72 MTS, 0.55 MTS, 0.08 MTS, 0.63 MTS, 2.09 MTS  
Y 3.16 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE MUROS  
COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE COMUN. DEL PUNTO 4 AL  
PUNTO 1 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE  
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 2.46' MTS,  
 1.64' MTS, 0.08' MTS, 1.64' MTS, 1.00' MT, 2.26' MTS, 1.08' MTS,  
 0.08' MTS, 1.16' MTS, 2.34' MTS, 1.01' MTS, 2.26' MTS, 0.39' MTS,  
 0.45' MTS, 2.23' MTS, 1.55' MTS, 0.08' MTS, 1.47' MTS, 1.68' MTS,  
 3.27' MTS, 2.20' MTS, 0.92' MTS, 0.52' MTS, 0.08' MTS, 0.60' MTS,  
 1.00' MT, 1.11' MTS Y 1.22' MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS, EN  
 PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON ACCESO COMUN Y EN PARTE  
 PUERTA PROPIA AL MEDIO CON PUNTO FIJO COMUN. -----

**APARTAMENTO J 103:** AREA: 54.39 M2. DESCRIPCION: SALA,  
 COMEDOR, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, COCINA Y ZONA DE OFICIOS.

**LINDEROS ESPECIALES:** DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN LINEA  
 QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES  
 CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 1.11' MTS, 1.00' MT, 0.60' MTS,  
 0.08' MTS, 0.52' MTS, 0.92' MTS, 2.20' MTS, 3.27' MTS, 1.68' MTS,  
 1.47' MTS, 0.08' MTS, 1.55' MTS, 2.23' MTS, 0.45' MTS, 0.39' MTS,  
 2.26' MTS, 1.01' MTS, 2.34' MTS, 1.16' MTS, 0.08' MTS, 1.08' MTS,  
 2.26' MTS, 1.00' MT, 1.64' MTS, 0.08' MTS, 1.64' MTS Y 2.46' MTS,  
 EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO  
 CON ACCESO COMUN. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN LINEA QUEBRADA  
 BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS  
 SIGUIENTES SEGMENTOS 3.16' MTS, 2.89' MTS, 0.63' MTS, 0.08'  
 MTS, 0.55' MTS, 1.72' MTS Y 3.28' MTS, EN PARTE CON ESTOS  
 MUROS, EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE  
 COMUN. DEL FUNTO 3 AL FUNTO 4 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO  
 LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES  
 SEGMENTOS 2.61' MTS, 2.81' MTS, 0.08' MTS, 2.81' MTS, 2.61' MTS,  
 2.73' MTS, 1.80' MTS, 0.08' MTS, 1.88' MTS, 2.28' MTS Y 2.54'  
 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE MUROS COMUNES AL  
 MEDIO CON ZONA VERDE COMUN. DEL FUNTO 4 AL FUNTO 1 EN LINEA  
 QUEBRADA CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 5.40' MTS, 0.91' MTS Y  
 1.22' MTS, MUROS COMUNES Y PUERTA PROPIA AL MEDIO EN PARTE  
 CON APARTAMENTO J 104 Y EN PARTE CON PUNTO FIJO COMUN. ---

**APARTAMENTO J 104:** AREA: 54.39 M2. DESCRIPCION: SALA.

AA 002472

-20-



COMEDOR, TRES ALCOBAS, DOS BANOS, COCINA Y ZONA DE OFICIOS. NOTA A ESTE APARTAMENTO LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DEL PATIO DE ROPAS COMUN. LINDEROS ESPECIALES: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN LINEA QUEBRADA CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 0.91 MTS Y 5.40 MTS, MUROS COMUNES AL MEDIO EN PARTE CON PUNTO FIJO COMUN Y EN PARTE CON APARTAMENTO J 103. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 2.54 MTS, 2.28 MTS, 1.88 MTS, 0.08 MTS, 1.80 MTS, 2.73 MTS, 2.61 MTS, 2.81 MTS, 0.08 MTS, 2.81 MTS Y 2.61 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE COMUN. DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 3.28 MTS, 1.72 MTS, 0.55 MTS, 0.08 MTS, 0.63 MTS, 2.89 MTS Y 3.16 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS Y EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON ZONA VERDE COMUN Y CON APARTAMENTO K 103. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 EN LINEA QUEBRADA BORDEANDO LOS MUROS COMUNES QUE SON ESTRUCTURALES CON LOS SIGUIENTES SEGMENTOS 2.46 MTS, 1.64 MTS, 0.08 MTS, 1.64 MTS, 1.00 MTS, 2.26 MTS, 1.08 MTS, 0.08 MTS, 1.16 MTS, 2.34 MTS, 1.01 MTS, 2.26 MTS, 0.39 MTS, 0.45 MTS, 2.23 MTS, 1.55 MTS, 0.08 MTS, 1.47 MTS, 1.68 MTS, 3.27 MTS, 2.20 MTS, 0.92 MTS, 0.52 MTS, 0.08 MTS, 0.60 MTS, 1.00 MTS, 1.11 MTS Y 1.22 MTS, EN PARTE CON ESTOS MUROS, EN PARTE MUROS COMUNES AL MEDIO CON PATIO DE ROPAS COMUN DE USO EXCLUSIVO DE ESTE APARTAMENTO Y CON PUNTO FIJO COMUN Y EN PARTE PUERTA PROPIA AL MEDIO CON PUNTO FIJO COMUN.

PRIMER PISO: TORRE K APARTAMENTO K 101. AREA: 54.39 M<sup>2</sup>. DESCRIPCION: SALA, COMEDOR, TRES ALCOBAS, DOS BANOS, COCINA Y ZONA DE OFICIOS. LINDEROS ESPECIALES: DEL PUNTO 1 AL

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.



CONJUNTO No 04 LOS MORICHALES  
NIT 805008782-8  
EMAIL: [crmorichales4@gmail.com](mailto:crmorichales4@gmail.com)  
Celular 31868352467  
AV 2B2 No 74N35 CALI V

Santiago de Cali, 10 de Julio de 2025

### CERTIFICACIÓN

QUE EL APARTAMENTO (102) DE LA TORRE (J) SI APLICA , DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LOS MORICHALES No 04 UBICADO EN LA DIRECCIÓN AV 2B2 No 74N35 BARRIO BRISAS DE LOS ÁLAMOS CUENTA CON UN COEFICIENTE DE COPROPIETARIOS DE 220 APARTAMENTOS EQUIVALENTE AL 100 % Y CORRESPONDE AL 0,45% EL APARTAMENTO J 102 SEGÚN CONSTA EN EL RTEGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

ESTA CERTIFICACIÓN SE EXPIDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, CON DESTINO A LA CAJA PROMOTORA DED VIVIENDA MILITAR Y POLICIA (CAJA HONOR), PARA EFECTOS DE TRÁMITE DE CRÉDITO HIPOTECARIO.

SE FIRMA EN LA CIUDAD SANTIAGO DE CALI A LOS (10) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2025.

ATENTAMENTE  
Conjunto Residencial No. 4  
LOS MORICHALES  
NIT. 805.008.782-8  
ADMINISTRACIÓN

ALVARO PÍO SAAVEDRA LENIS  
Representante Legal de conjunto  
C.C. No 2.571.574  
CELULAR 3186835247  
CORREO [crmorichales4@gmail.com](mailto:crmorichales4@gmail.com)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 1 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 27-06-1995 RADICACION: 1995-47304 CON: ESCRITURA DE: 21-06-1995

CODIGO CATASTRAL: CBX0035RMRCOD CATASTRAL ANT: 760010100021900770001910010038

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1691 de fecha 02-06-95 en NOTARIA 7A. de CALI PRIMER PISO TORRE J APARTAMENTO J-102 con area de 54,39 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA ALPES S.A. ADQUIRIO ASI: MEDIANTE ESCRITURA #3761 DEL 31-08-94 NOTARIA 7A. DE CALI REGISTRADA EL 01-09-94 ACLARADA POR LA #4560 DEL 26-10-94 NOTARIA 7A. DE CALI REGISTRADA EL 31-01-95 ,POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO POR COMPRA A VALENTINA SOTOLONGO DE BRYON SEGUN ESCRITURA 988 DEL 07-03-94 NOTARIA 7A. DE CALI REGISTRADA EL 15-04-94.VALENTINA SOTOLONGO DE BRYON ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA 10523 DEL 22-11-93 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 09-12-93VALENTINA SOTOLONGO VDA. DE BRYON,AMPARO BRYON SOTOLONGO, Y TONY SOTOLONGO LEON ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE FRANCISCO BRYON JIMENEZ SEGUN SENTENCIA 218 DEL 08-09-87 JUZGADO 9 CIVIL DEL CTO. DE CALI ,REGISTRADA EL 08-02-88.TONY SOTOLONGO LEON EFECTUO DECLARACIONES ANTE EL NOTARIO SOBRE CONSTRUCCION DE MEJORAS SEGUN ESCRITURA 3932 DEL 21-09-89 NOTARIA 12 DE CALI REGISTRADA EL 10-10-89.FRANCISCO BRYON JIMENEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LEONOR BRYON DE CUCALON SEGUN ESCRITURA 5309 DEL 22-11-60 NOTARIA 2A. DE CALI REGISTRADA EL 22-12-60.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) AV 2 B 2 # 74 NORTE - 35 BLQ J AP 102 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AV 2 B 2 # 74 NORTE - 35 BLQ J AP 102 BLQ J AP 102 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 2B-2 74N-35 CONJUNTO 4 LOS MORICHALES PRIMER PISO TORRE J APARTAMENTO J-102 URB. "BRISAS DE LOS ALAMOS" II ETAPA.

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 470977

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-12-1994 Radicación: 99975

Doc: ESCRITURA 5248 del 09-12-1994 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. ESTE Y OTROS.

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

DE: SOC. CONSTRUCTORA ALPES S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 2 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-06-1995 Radicación: 1995-47304

Doc: ESCRITURA 1691 del 02-06-1995 NOTARIA 7A. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ZONTAL,CONJUNTO #4 LOS MORICHALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 16/85

DECRETO REGLAMENTARIO 1365/86

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

A: CONSTRUCTORA ALPES S.A. JAIRO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
VALOR ACTO: \$16,056,022  
La guarda de la fe pública  
NIT# 890320987  
CC# 10541718 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-01-1996 Radicación: 1996-8184

Doc: ESCRITURA 4.985 del 30-11-1995 NOTARIA 7A DE de CALI

VALOR ACTO: \$16,056,022

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOC. CONSTRUCTORA ALPES S.A.

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-01-1996 Radicación: 1996-8184

Doc: ESCRITURA 4.985 del 30-11-1995 NOTARIA 7A DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.-

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

DE: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-01-1996 Radicación: 1996-8184

Doc: ESCRITURA 4985 del 30-11-1995 NOTARIA 7A de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718 X

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-05-2003 Radicación: 2003-41003

Doc: OFICIO 1209 del 28-04-2003 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CUARTA COLUMNA

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 3 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 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 007 Fecha: 02-09-2003 Radicación: 2003-68103

Doc: OFICIO 2220 del 29-07-2003 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO. de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO #1209/28-04-2003.

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-12-2005 Radicación: 2005-102622

Doc: CERTIFICADO 4059 del 28-11-2005 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,487,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCR.#5248,

TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE. (SEG.ESCR.#6909 24-11-2005 NOTARIA TRECE BOGOTA D.C.) BTA. FISCAL #10309827.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: CONSTRUCTORA ALPES S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-78499

Doc: ESCRITURA 4623 del 08-10-2008 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL 4 LOS MORICHALES PROPIEDAD HORIZONTAL,CONTENIDO EN ESCR.1691 DE 02 06 1995 NOT.7A.CALI,ADECUANDO SU REGLAMENTACION A LA LEY 675/2001.

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

DE: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL 4 LOS MORICHALES P.H.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-01-2010 Radicación: 2010-5424

Doc: CERTIFICADO 0030 del 21-01-2010 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.4985, SEGUN ESCR.77 DEL 20-01-2010 DE LA NOTARIA 14 DE CALI.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA

- CESIONARIO DEL B.C.H.

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 4 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRES", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-08-2011 Radicación: 2011-68343

Doc: CERTIFICADO 3700891 del 12-02-2010 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -DE GRAVAMEN DE  
VALORIZACION, RESOL.0169/09

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-08-2011 Radicación: 2011-68345

Doc: ESCRITURA 0758 del 01-07-2011 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -DEL PATRIMONIO DE  
FAMILIA, ESCRITURA 4985 DE 30-11-1995. BOLETA F.001-07-1000160687.

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

A: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-10-2011 Radicación: 2011-92145

Doc: ESCRITURA 1149 del 28-09-2011 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$16,300,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA (B.F.186085/05-10-11)

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

DE: GAONA ALVEAR JOSE RODOLFO

CC# 10541718

A: ROMERO MARY

CC# 65460015 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-04-2017 Radicación: 2017-36542

Doc: ESCRITURA 141 del 21-02-2017 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$34,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ROMERO MARY

CC# 65460015

A: VASQUEZ DE FLOREZ GRACIELA

CC# 38960621 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-08-2022 Radicación: 2022-69023



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

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 5 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 PM

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

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

Doc: OFICIO 1143 del 05-08-2022 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.2022-00424-00

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

DE: PRADO MANRIQUE AIDE

CC# 31261584

A: VASQUEZ DE FLOREZ GRACIELA

CC# 38960621 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 10-04-2025 Radicación: 2025-24112

Doc: OFICIO 844 del 07-04-2025 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA MEDIDA COMUNICADA POR EL OFICIO 1143 DE FECHA 05-AGOSTO-2022

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

DE: PRADO MANRIQUE AIDE

CC# 31261584

DE: QUIMBITA PUZO MARIA RUBIELA O

CC# 31909091

A: VASQUEZ DE FLOREZ GRACIELA

CC# 38960621

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 20-06-2025 Radicación: 2025-41715

Doc: ESCRITURA 1134 del 09-06-2025 NOTARIA QUINCE de CALI

VALOR ACTO: \$113,961,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VASQUEZ DE FLOREZ GRACIELA

CC# 38960621

A: SALCEDO NARVAEZ JORGE ARIEL

CC# 16511717 X (CESIONARIO)

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 19-11-1996

CORREGIDO MUNICIPIO "001 CALI" ESC. #1691 DEL 02-06-95 NOTARIA 7 DE CALI. REGLAMENTO. VALE. ART.35 DCTO.1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: Fecha: 04-11-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL - 760010100021900770001910010038 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO CALI, RES. 4477-26/09/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506268815116652773

Nro Matrícula: 370-505852

Página 6 TURNO: 2025-291477

Impreso el 26 de Junio de 2025 a las 02:58:33 PM

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

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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 19-03-1996

AGREGADA ESTA ANOTACION (5) ESCR. #4985. VALE. ART.35 DCTO.1250/70.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-291477 FECHA: 26-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

Julian David Zapata Salcedo | [ESPAÑOL](#)



## **TU PAGO FUE EXITOSO**

**Estado de tu transacción: Aprobada**

### **ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo de inmueble

Nombre del pagador: Julian David Zapata Salcedo

Identificación: 1130627628 (tel:1130627628)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1583328855 (tel:1583328855)

Cód. del pedido: 1185

Id pago: 3297

Ticket: 1513301185 (tel:1513301185)

Fecha de pago: 27/06/2025 10:19:08.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-1130627628

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1130627628
	<b>Hash documento:</b>	e95bd837fb
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-08 06:54:57

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 937458	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.60.55.163   2025-07-07 18:47:00	

Gestionado por avalsing.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

