



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112473322

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARGGY JURLEY DIAZ ALFONSO		FECHA VISITA	28/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1112473322		FECHA INFORME	30/08/2025
DIRECCIÓN	CLL 2 C 92-133 AP 1301		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	41
BARRIO	Horizontes		REMODELADO	
CIUDAD	Cali		OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO			
IDENTIFICACIÓN	6136457			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Murilla Aguirre Carolina, Murillas Aguirre Juan Pablo			
NUM. ESCRITURA	997 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	9	FECHA 04/07/2025
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	CBX0003BRJB			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	249000	VRxM2 3796.31
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No suministrado			

M. INMOB.	N°
370-192864	Apartamento 1301

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra en un conjunto de edificios de apartamentos ubicado en un área de actividad residencial predominante, con tratamiento urbanístico de consolidación C3 y unidad de planificación urbana Meléndez, tanto el predio como el sector cuentan con servicios públicos de acueducto, energía, alcantarillado, gas natural y telecomunicaciones, el predio cuenta con sus respectivos contadores. La distancia a la vía principal más cercana, que en este caso es la calle 5, es de 1.1 km.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 163,418,010

VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,418,010

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


 JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
Perito Actuante
C.C: 6136457


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

 Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-29 17:25:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	100
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: ACUERDO N° 0373 DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	65.59

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA MEDIDA	M2	73.54

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.59

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 2 C 92-133 AP 1301 | Horizontes | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5717, fecha: 16/11/1984, Notaría: 10 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay
Escolar	No hay
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	300-400
Áreas verdes	No hay
Zonas recreativas	Bueno
	300-400

	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 interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	59
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1984

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1301	65.59	M2	\$2,491,508.00	100.00%	\$163,418,009.72
TOTALES					100%	\$163,418,010

Valor en letras Ciento sesenta y tres millones cuatrocientos dieciocho mil diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$163,418,010
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

18

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: En el sector predominan las casas en modalidad autoconstrucción, se observan pocos conjuntos de edificios, a una distancia de 130 metros se encuentra límite de la tercera brigada del ejército batallón Pichincha.

Propiedad horizontal: Escritura: 5717, Fecha escritura: 16/11/1984, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: Cali, Administración: 249000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El predio cuenta con piso en cerámica, ventanería en aluminio, puertas en madera, mesón cocina en acero inoxidable y muebles en metal con puertas en MDF laminado, no cuenta con cielorraso, closet en MDF laminado, baño con división ducha con láminas de acrílico y perfiles en aluminio, enchape baño en cerámica.

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	MELENDEZ	5	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$0		\$	\$2,375,000.00	315 2171919
2	MELENDEZ	5	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$2,295,833.33	+57 315 2171919
3	ALTO JORDAN	2	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000		\$		\$	\$2,832,075.47	315 2171919
4	SECTOR	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,200,000.00	3025830044
5	SECTOR	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,421,568.63	3025830044
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	41	0	58	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$2,446,250.00
2	41	0	60	1	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$2,364,708.33
3	41	0	53	0.95	1.0	0.99	1.0	1.0	0.94	\$2,663,566.98
4	15	65	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,200,000.00
5	25	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,421,568.63
									PROMEDIO	\$2,419,218.79
									DESV. STANDAR	\$166,936.00
									COEF. VARIACION	6.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,586,154.79	TOTAL	\$169,625,892.63
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$2,252,282.79	TOTAL	\$147,727,227.98
VALOR TOTAL		\$158,676,574.21		

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-horizontes-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/18155-M5591168?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcal%2Fusado&src_env=pro

2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-horizontes-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/18155-M5591168?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcal%2Fusado&src_env=pro

3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-horizontes-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/18155-M5591168?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcal%2Fusado&src_env=pro

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-jordan-cali-3238701>

5-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-horizontes-cali-3388340>

DIRECCIÓN:

CLL 2 C 92-133 AP 1301 | Horizontes | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

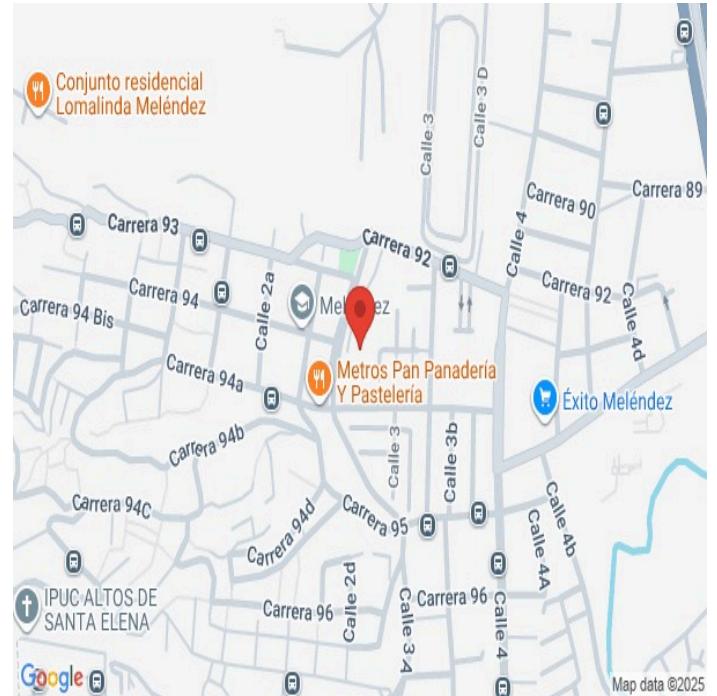
Latitud: 3.37625

Longitud:-76.5497653

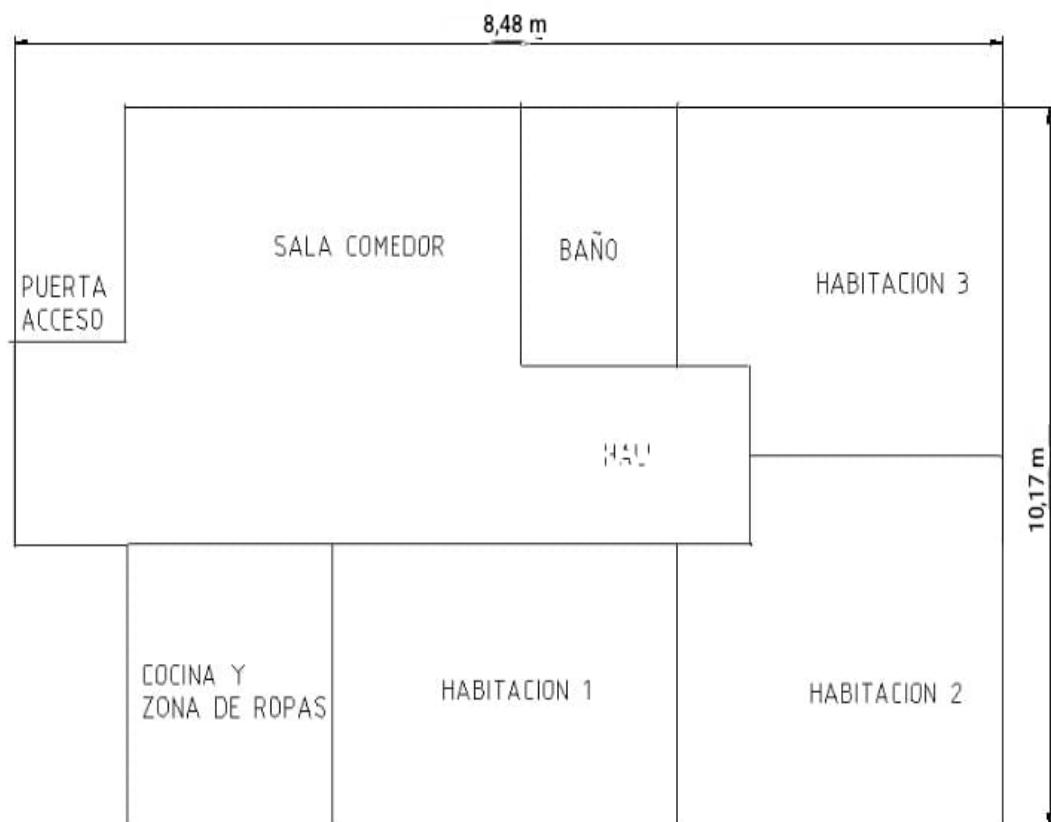
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 22' 34.5"

Longitud: 76° 32' 59.1534''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área privada 65,59 m²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



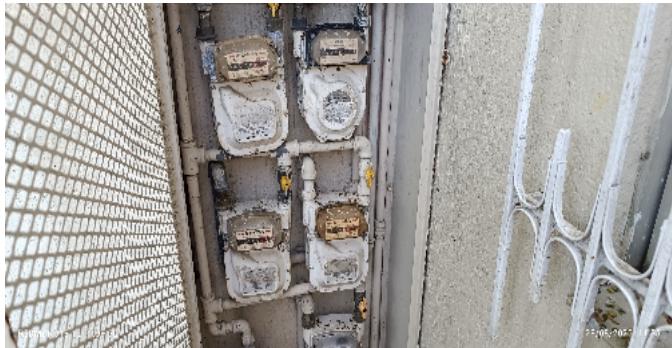
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



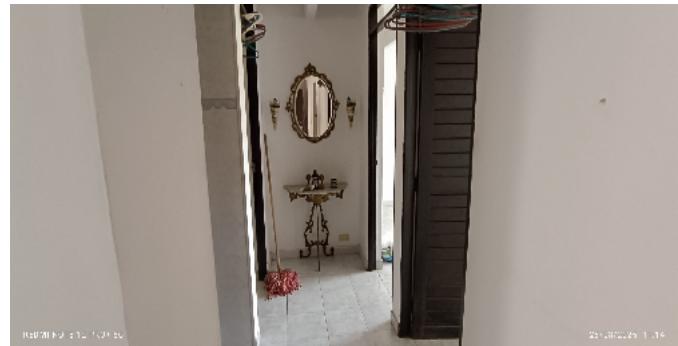
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Clóset hab. 2



Habitación 3



Clóset hab. 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General



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-1112473322

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508156665119469345

Nro Matrícula: 370-192864

Página 1 TURNO: 2025-372589

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 10:24:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-12-1984 RADICACIÓN: 44353 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1984

CODIGO CATASTRAL: CBX0003BRJBCOD CATASTRAL ANT: 760010100180900010007901030296

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #5717 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1984 NOTARIA 10. DE CALI (DECRETO 1711 DEL 06-07-84).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

1.984 PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA, POR ESCRITURA #4051 DEL 29 DE AGOSTO DE 1.984 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DE 1.984 VERIFICO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: 1.982. POR COMPRA A EDER JAMES & CIA. S.C.S. POR ESCRITURA #2186 DEL 21 DE ABRIL DE 1.982 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 4 DE MAYO DE 1.982. 1.981 SOCIEDAD EDER JAMES & CIA. S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A BRAVO RESTREPO & CIA. CALI LIMITADA, POR ESCRITURA #6740 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1.981 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1.981. 1.981 BRAVO RESTREPO & CIA. CALI LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A EDER Q. ALAN JAMES, POR ESCRITURA #1698 DEL 29 DE ABRIL DE 1.981 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS. 1.980 EDER Q. ALAN JAMES, ADQUIRIO POR COMPRA A ESCOBAR CHAVARRIAGA, ALEJANDRO POR ESCRITURA #72 DEL 16 DE ENERO DE 1.980 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE ENERO DE 1.980, ACLARADA POR ESCRITURA #1109 DEL 10 DE MARZO DE 1.981 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 1.981. 1.946 ALEJANDRO ESCOBAR CHAVARRIAGA, ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL PIEDRAHITA CASTRO, POR ESCRITURA #685 DEL 30 DE MARZO DE 1.943 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 15 DE ABRIL DE 1.946.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 2 C # 92 - 133 AP 1301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 2C 92-133 CRA.93 APTO.301-1 BLOQUE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE HORIZONTES I ETAPA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 183744

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-09-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5900 del 04-09-1984 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$174,553,154

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508156665119469345

Nro Matrícula: 370-192864

Pagina 2 TURNO: 2025-372589

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 10:24:33 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5698 del 16-11-1984 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SE ADICIONA A LA HIPOTECA ESC.#5900 DE 4-09-84 NOTARIA 2. DE CALI, OTRO INMUEBLE MATRICULADO AL FOLIO #370-0183745.

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

DE: SOC. PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA.

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-11-1984 Radicación: 44353

Doc: ESCRITURA 5717 del 16-11-1984 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOC. "PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA."

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-03-1985 Radicación: 13195

Doc: ESCRITURA 1199 del 14-03-1985 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA (DE PERSONAS Y AUTOMOTORES).

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

DE: SOCIEDAD "PREFABRICADOS HORIZONTES LTDA".

A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI, "EMCALI"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-04-1985 Radicación: 15572

Doc: ESCRITURA 1529 del 28-03-1985 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOC. "PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA."

A: AGUIRRE DE MURILLAS NHORA

A: MURILLAS POSSO ADOLFO LEON

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-04-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1529 del 28-03-1985 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AGUIRRE DE MURILLAS NHORA

DE: MURILLAS POSSO ADOLFO LEON

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508156665119469345

Nro Matrícula: 370-192864

Página 3 TURNO: 2025-372589

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 10:24:33 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-09-1986 Radicación: 43546

Doc: ESCRITURA 4332 del 20-08-1986 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$174,553,154

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION TOTAL HIPOTECA ESC.#5900 Y ADICIONADA POR ESCRITURA #5698. ESTE Y OTROS.ANOTACION #002.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD "PREFABRICADOS HORIZONTES LIMITADA".

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-04-1995 Radicación: 30179

Doc: ESCRITURA 1913 del 14-03-1995 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,250,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#1529

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: AGUIRRE DE MURILLAS NHORA

A: MURILLAS POSSO ADOLFO LEON

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-05-2003 Radicación: 2003-33247

Doc: ESCRITURA 2449 del 23-04-2003 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE HORIZONTES I ETAPA,ADECUANDO SU REGLAMENTACION A LA LEY 675 DEL 2001.B.FISC.10135884

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

DE: ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE HORIZONTES I ETAPA.

X
X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 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 011 Fecha: 21-07-2025 Radicación: 2025-49137

Doc: CERTIFICADO 9201960140 del 28-04-2025 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508156665119469345

Nro Matrícula: 370-192864

Página 5 TURNO: 2025-372589

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 10:24:33 AM

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

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

=====

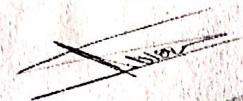
FIN DE ESTE DOCUMENTO

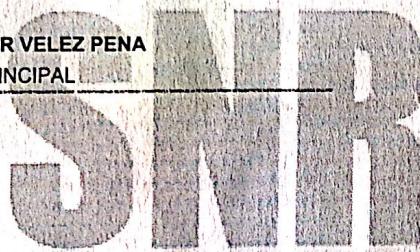
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-372589 FECHA: 15-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA
REGISTRADOR PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: aa900a67



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
<https://www.ana.org.co>
Calle 7A No 7A-14 Of 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

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) JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6136457, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Septiembre de 2024 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-6136457.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO 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
16 Sep 2024

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
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa900a67



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
<https://ana.org.co>
Calle 7A No 7A-14 Of 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- 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 de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: 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 de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa900a67



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

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

Calle 7A No 7A-10 Of 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: FARALLONES VERDE ALFAGUARA CASA 18

Teléfono: 3174496335

Correo Electrónico: pom.ingenieria@gmail.com

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

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

Tecnólogo en Gestión de Redes de Datos- El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 6136457.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa900a67



PIN de Validación: aa900a67



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 Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

25 ago, 2025--11:47:17 AM

Producto o servicio

Pagoavalúo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*2583

Código de confirmación
(CUS)

1724909716

IP

0.0.0.0



ARCHIVO: LRCAJA-1112473322

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1112473322
	Hash documento:	6be65b343a
	Fecha creación:	2025-08-29 16:50:53

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO Documento: 6136457 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 443794	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.218.102 2025-08-29 17:25:00	

Gestionado por avalsign.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>

