



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1114883790

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	UBER ELIODORO MONTAÑO CUERO
NIT / C.C CLIENTE	1114883790
DIRECCIÓN	KR 1 # 70 - 210 BLQ 4 AP 402
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Los Alcazares
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
IDENTIFICACIÓN	6136457

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/09/2025
FECHA INFORME	03/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONTAÑO CUERO DIMAS HEBERTO				
NUM.	932 EscrituraDe	#NOTARIA	23	FECHA	27/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	W038204020902				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESID. LA PORTADA DE COMFANDI				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	175000	VRxM2	3398.72
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.35%				

M. INMOB.	Nº
370-611656	BLQ 4 AP 402

OBSERVACIONES GENERALES

Para llegar al inmueble se debe tomar la calle 70 en sentido sur a norte, posteriormente a la altura de la carrera 1, girar hacia la derecha y recorrer 180 metros aproximadamente, el conjunto donde está ubicado el predio objeto de este avalúo se encuentra al lado izquierdo. Tanto el sector como el inmueble cuentan con servicio de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones con sus respectivos contadores. El conjunto tiene acceso peatonal por la portería y vehicula para sótano y plataforma donde se encuentran los parqueaderos comunales para residentes, cuenta también con andenes en concreto que comunican con cada torre y las zonas comunes del conjunto. En un costado de la portería se encuentra el parqueadero de visitantes y la U.A.R

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 173,966,689

VALOR ASEGURABLE \$ COP 173,966,689

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 RAA: AVAL-6136457  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-03 09:34:00

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

Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	284	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.29	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	51.49	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 1 # 70 - 210 BLQ 4 AP 402 | Los Alcazares | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1692, fecha: 31/05/2000, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	No hay		Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Regular	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Regular	0-100			
Zonas recreativas	Regular	0-100			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	SI	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	74	Año de Construcción	1999
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Al momento de la visita técnica al predio, no se observan grietas en muros ni evidencias que den indicios de reparaciones en la estructura del bloque 4.	
Fecha de Remodelación		Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita,	
Daños previos	NO	no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Ubicación	Apartamento Interior		

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)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 402	51.49	M2	\$3,378,650.00	100.00%	\$173,966,688.50
TOTALES					100%	\$173,966,689
Valor en letras			Ciento setenta y tres millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$173,966,689

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias.
Comportamiento Oferta y Demanda:	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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Entorno:** Según la normatividad urbanística enmarcada en el acuerdo 0373 de 2014, el predio se encuentra en una zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial, también se encuentra en una zona susceptible a licuación. Las anteriores amenazas son de carácter mitigable. La distancia en línea recta desde el inmueble hasta el cuerpo de agua más cercano, que en este caso es el río Cauca, es de 1,14 kilómetros.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1692, Fecha escritura: 31/05/2000, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Cali, Administración: 175000, Total unidades: 284, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALCAZARES	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$		\$	\$3,202,563.60	+573145590000
2	ALCAZARES	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$		\$	\$3,390,949.70	+573187625278
3	COMFANDI	1	\$192,000,000	0.95	\$182,400,000		\$		\$	\$3,542,435.42	+573165370226
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	26	58	51.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,202,563.60
2	26	58	51.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,390,949.70
3	26	58	51.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,542,435.42
	26									
									PROMEDIO	\$3,378,649.57
									DESV. STANDAR	\$170,269.44
									COEF. VARIACION	5.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,548,919.02	TOTAL	\$182,733,840.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,208,380.13	TOTAL	\$165,199,492.89
VALOR TOTAL	\$173,966,688.50			

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-los-alcazares-3-habitaciones-2-banos/20033-M5944956?src\\_flow=b-usqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-los-alcazares-3-habitaciones-2-banos/20033-M5944956?src_flow=b-usqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro) 2-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-los-alcazares-3-habitaciones-2-banos/16744-M5830615?src\\_flow=b-usqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-los-alcazares-3-habitaciones-2-banos/16744-M5830615?src_flow=b-usqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro) 3-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-comfandi-norte-3-habitaciones-2-banos/17137-M5987654?src\\_flow=b-usqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-cali-comfandi-norte-3-habitaciones-2-banos/17137-M5987654?src_flow=b-usqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 1 # 70 - 210 BLQ 4 AP 402 | Los Alcazares | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4872797760967567

Longitud:-76.49301030107483

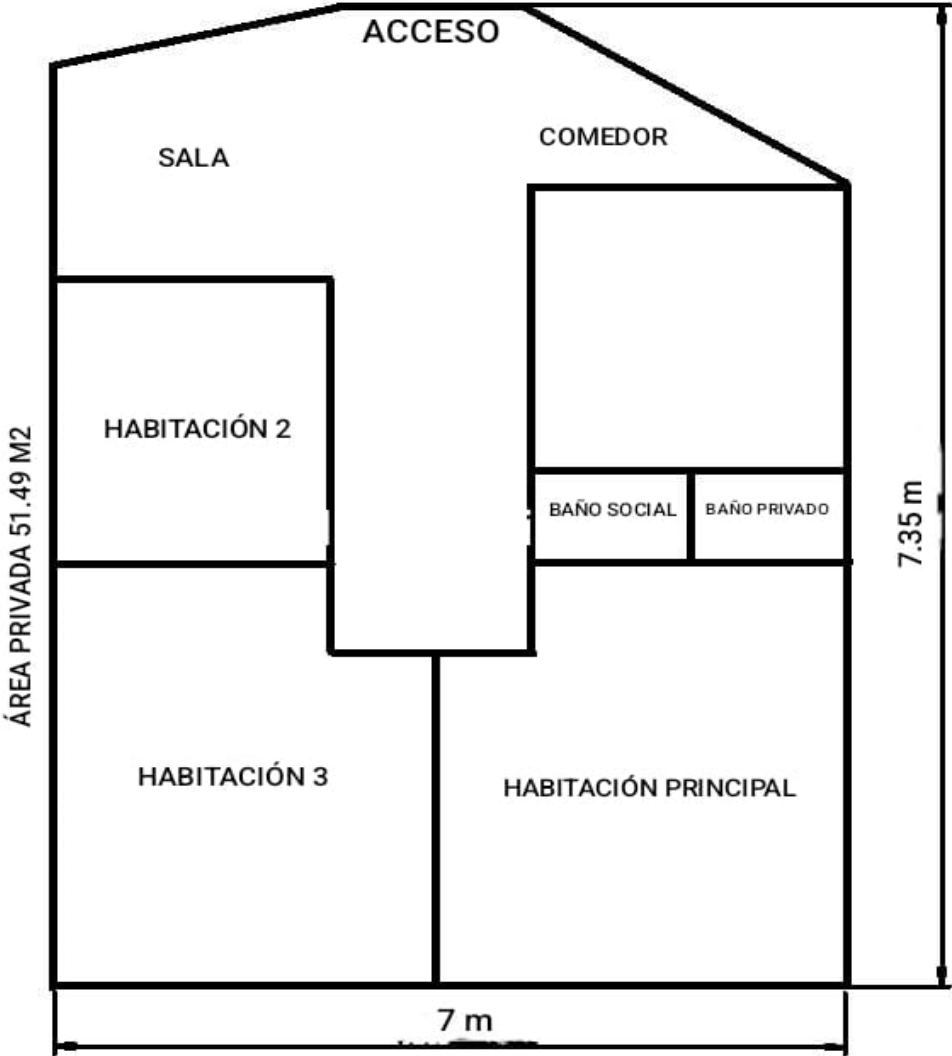
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 29´ 14.208´´

Longitud:76° 29´ 34.8354´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



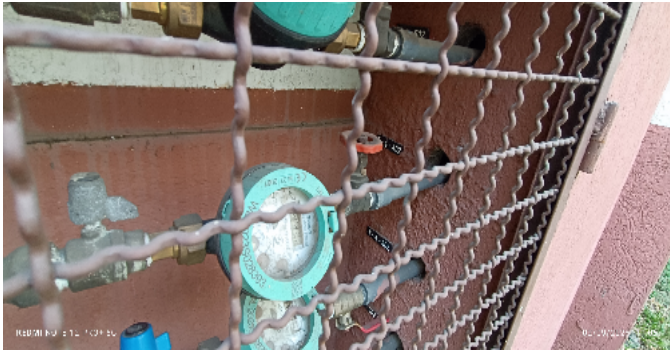
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



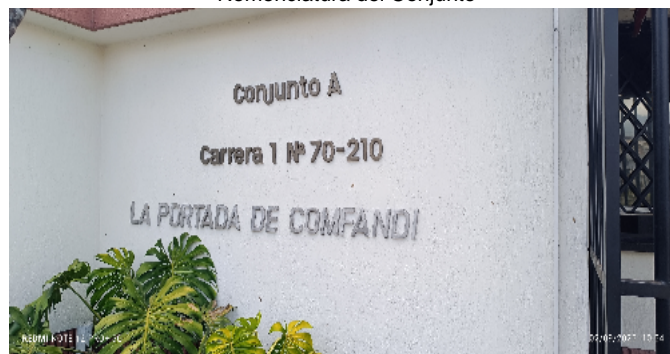


## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



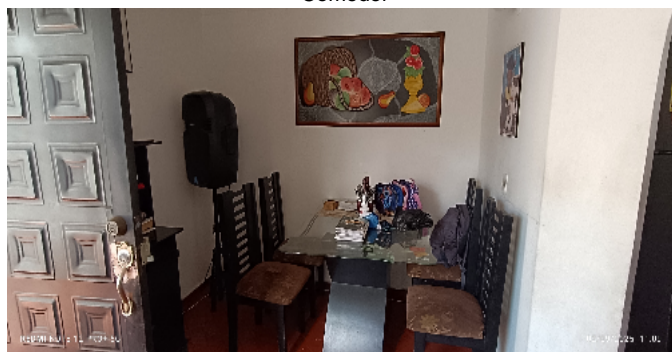
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



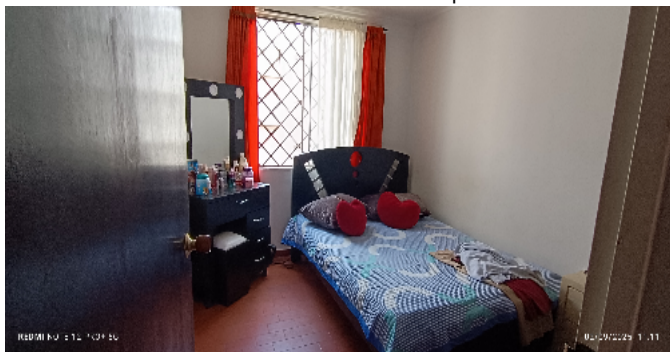
Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



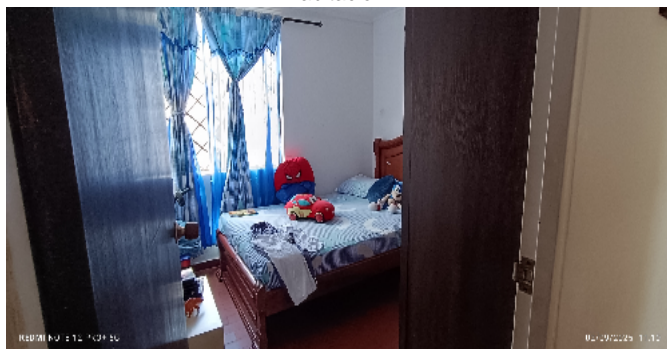
Closet hab. Principal



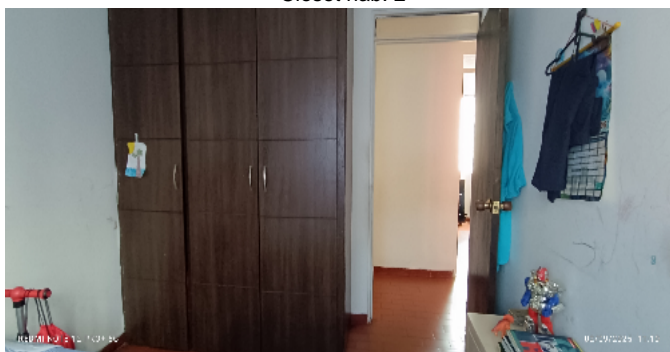
Baño Privado Hab 1



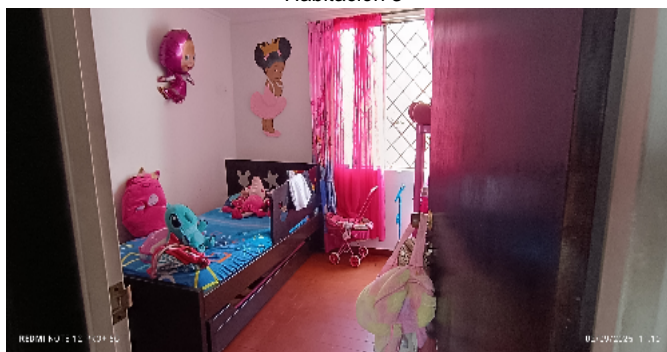
Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1





## FOTOS: General

Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ





**FOTOS: General**

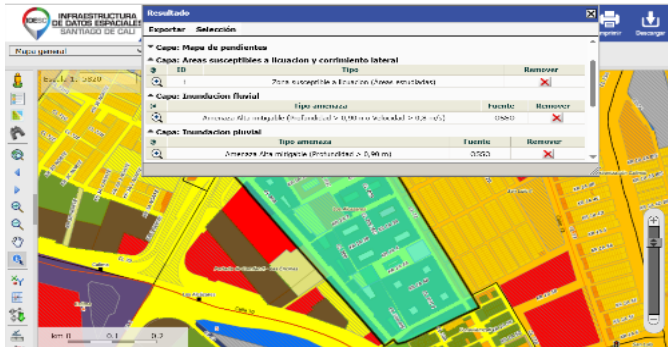
## GARAJES VISITANTES



## SUBESTACION ELECTRICA



ZONA DE AMENAZA



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1114883790





PIN de Validación: aa900a67



<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) 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 avaluador 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



## 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>



## 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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Pagina 1

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 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: 13-04-1999 RADICACIÓN: 1999-22046 CON: ESCRITURA DE: 31-03-1999

CODIGO CATASTRAL: **CBX0019YLEFCOD** CATASTRAL ANT: 760010100060400010002925040402

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 926 de fecha 25-02-99 en NOTARIA DECIMA de SANTIAGO DE CALI APTO 402 TIPO B BLOQUE 4 CONJ.A. con area de 58.29 M2 con coeficiente de 0.35% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**COMPLEMENTACION:**

LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI VERIFICO RELOTEO POR ESCRITURA # 5917 DE 31 DE AGOSTO DE 1998 NOTARIA DECIMA DE CALI, REGISTRADA EL 02 DE SEPTIEMBRE DE 1998 .LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA -COMFAMILIAR ANDI-, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR COMPRA A INVERSIONES PAPAGAYO S.A., SEGUN ESC.#567/10-02-97 NOT.10 CALI, REGISTRADA EL 14-02-97.INVERSIONES PAPAGAYO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES FLORIDA CALI LTDA., SEGUN ESC.#638/30-03-81 NOT.7 CALI, REGISTRADA EL 22-04-81. INVERSIONES PAPAGAYO S.A., ACTUALIZO AREA DEL LOTE Y SUS LINDEROS, CONFORME AL CERTIFICADO DE CATASTRO, SEGUN ESC.#4483/27-09-96 NOT.7 CALI, REGISTRADA EL 02-10-96. COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES FLORIDA DE CALI LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCRITURA NRO.1399 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.978, NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DE NOVIEMBRE DE 1.978, POR COMPRA A MUOZ DELGADO MANUEL MUOZ DELGADO MANUEL, ADQUIRIO POR ESCRITURA NRO. 204 EDE 25 DE MARZO DE 1977, NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 1.977 POR COMPRA A BUENO FIGUEROA HERNANDO Y CALDAS BARONA VICENTE. BUENO FIGUEROA HERNANDO Y CALDAS BARONA VICENTE, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD BUENO CALDAS & CIA. S.A. SEGUN ESCRITURA NRO.XX25 DE SEPTIEMBRE 26 DE 1.961, NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.961.- BUENO CALDAS & CIA. S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME VALENZUELA VEGA, SEGUN ESCRITURA NRO.2882 DE AGOSTO 1 DE 1.957 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 15 DE OCTUBRE DE 1.957.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) KR 1 # 70 - 210 BLQ 4 AP 402 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 1 # 70 - 210 BLQ 4 AP 402 BLQ 4 AP 402 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 1 70-210 CONJUNTO RESID. LA PORTADA DE COMFANDI APTO 402 TIPO B BLOQUE 4 CONJ.A.

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

370 - 603194

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-11-1998 Radicación: 1998-82554

Doc: ESCRITURA 7179 del 19-10-1998 NOT.10 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.GRAVAMEN SEGUNDA COLUMNA.

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "CONFAMILIAR ANDI"

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-03-1999 Radicación: 1999-22046

Doc: ESCRITURA 926 del 25-02-1999 NOTARIA DECIMA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA PORTADA DE COMFANDI" CONJUNTO A . LEY 182



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Pagina 2

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 PM

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

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

DE 1948 Y DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986. LIMITACION DE DOMINIO TERCERA COLUMNA. BTA. FISCAL # 0001003620

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-10-2000 Radicación: 2000-78768

Doc: ESCRITURA 1692 del 31-05-2000 NOTARIA SEGUNDA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO ACLARANDO EL ART.SEXTO Y PARCIALMENTE EL ART.OCTAVO PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE LOS BLOQUES 1 2 3 4 5 12 13 Y 14 ES DE 0.35% LOS APARTAMENTOS 101 401 204 Y 104 BLOQUES 1 1 8 Y 14 SE DESCRIBEN DE ACUERDO A LOS PLANOS DE LA COPROPIEDAD.

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA -COMFAMILIAR ANDI.**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-01-2002 Radicación: 2002-5989

Doc: ESCRITURA 4612 del 14-12-2001 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$31,008,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA SUBSIDIADA--MODO DE ADQUIRIR--B.F.20010092-29-01-2002

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA, COMFAMILIAR ANDI

NIT.890.303.208-5

**A: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA**

**CC# 66812150 X**

**A: ALVIS HERNANDEZ AYMER**

**CC# 12555048 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-01-2002 Radicación: 2002-5989

Doc: ESCRITURA 4612 del 14-12-2001 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA --LIMITACION DOMINIO--B.F.20010092-29-01-2002

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

DE: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA

**CC# 66812150 X**

DE: ALVIS HERNANDEZ AYMER

**CC# 12555048 X**

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-01-2002 Radicación: 2002-5989

Doc: ESCRITURA 4612 del 14-12-2001 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA--GRAVAMEN--B.F.20010092-29-01-2002

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

DE: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA

**CC# 66812150 X**

DE: ALVIS HERNANDEZ AYMER

**CC# 12555048 X**

**A: BANCO CAFETERO BANCAFE**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-05-2003 Radicación: 2003-35199



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Página 3

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 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: CERTIFICADO 399 del 30-04-2003 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,362,500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE Y OTROS, ESCR.#7179 MODIFICADA POR ESCR.#3105 06-10-99 Y ADICIONADA POR ESCR.#266 08-02-2000 NOTARIA SEGUNDA CALI.

(SEG.ESCR.#1565 30-04-2003 NOTARIA SEGUNDA CALI) BTA.FISCAL #20034749.

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

DE: BANCO CAFETERO "BANCAFE"

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA "COMFAMILIAR ANDI"**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-01-2008 Radicación: 2008-6966

Doc: ESCRITURA 0028 del 18-01-2008 NOTARIA 17 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADECUA A LA LEY 675 DEL 2001.

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL LA PORTADA DE COMFAMDI CONJUNTO A.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-11-2009 Radicación: 2009-85721

Doc: OFICIO 4404 del 29-10-2009 JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**A: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA**

**CC# 66812150 X**

**A: ALVIS HERNANDEZ AYMER**

**CC# 12555048 X**

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", 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: 15-12-2010 Radicación: 2010-113247

Doc: OFICIO 4580 del 07-12-2010 JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO COMUNICADO MEDIANTE OFICIO # 4404 DEL 29-10-2009.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Pagina 4

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**A: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA**

**CC# 66812150 X**

**A: ALVIS HERNANDEZ AYMER**

**CC# 12555048 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 11-02-2011 Radicación: 2011-12975

Doc: CERTIFICADO 0018 del 21-01-2011 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.4612, CON BASE EN LA ESCR.0032 DEL 13-01-2011 DE LA NOTARIA 9 DE CALI. - B.F.# 001-02-1000106531

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NIT# 8600343137 - HOY**

**A: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA**

**CC# 66812150 X**

**A: ALVIS HERNANDEZ AYMER**

**CC# 12555048 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 01-06-2012 Radicación: 2012-46809

Doc: CERTIFICADO 266 del 02-04-2012 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESC.#4612/2001 ( SEGUN CANCELACION ESC.894 DEL 26-03-2012 NOTARIA 8 CALI) B.F. -1000261557 DEL 01-06-2012

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

DE: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA

**CC# 66812150 X**

DE: ALVIS ALVEAR ALEJANDRA

**CC# 1144046415**

DE: ALVIS HERNANDEZ AYMER

**CC# 12555048 X**

**A: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA**

**CC# 66812150 X**

**A: ALVIS HERNANDEZ AYMER**

**CC# 12555048 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 07-09-2012 Radicación: 2012-77364

Doc: CERTIFICADO 9200005352 del 06-09-2012 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", 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: MUNICIPIO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION**

**NIT# 202020**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Pagina 5

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 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 015** Fecha: 07-09-2012 Radicación: 2012-77366

Doc: ESCRITURA 1099 del 28-08-2012 NOTARIA 17 de CALI

VALOR ACTO: \$31,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALVEAR OSPINA LUZ MARINA

CC# 66812150

DE: ALVIS HERNANDEZ AYMER

CC# 12555048

**A: VILLAREAL YEPES JOSE FREDY**

**CC# 16217420 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-30650

Doc: ESCRITURA 932 del 27-03-2023 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA POR ADQUIRIR VIVIENDA MEDIANTE LA CONCESION DE SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CON DESTINACION ESPECIFICA, LA PARTE COMPRADORA SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR ESTA ESCRITURA ADQUIERE EN EL TERMINO DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA.

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

DE: VILLAREAL YEPES JOSE FREDY

CC# 16217420

**A: MONTAÑO CUERO DIMAS HEBERTO**

**CC# 1059444210 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-30650

Doc: ESCRITURA 932 del 27-03-2023 NOTARIA VEINTITRES de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MONTAÑO CUERO DIMAS HEBERTO

CC# 1059444210 X

**A: FLOREZ LASSO PIEDAD CAROLINA**

**CC# 29347483**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 04-08-2025 Radicación: 2025-53002

Doc: CERTIFICADO 772 del 27-06-2025 NOTARIA QUINCE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, ESCRITURA 932 DEL 27-03-2023 NOTARIA 23 DE CALI.

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

DE: FLOREZ LASSO PIEDAD CAROLINA

CC# 29347483

DE: MONTAÑO CUERO DIMAS HEBERTO

CC# 1059444210 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508119388119186327**

**Nro Matrícula: 370-611656**

Pagina 6

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 02:05:24 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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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: 2 Radicación: C2014-5471 Fecha: 02-07-2014  
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 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: 4 Radicación: Fecha: 04-11-2024  
SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL - 760010100060400010002925040402 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO CALI, RES. 4477-26/09/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

**TURNO: 2025-353645**

**FECHA: 11-08-2025**

**EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS**

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA



## Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
01 de septiembre de 2025 a las 10:48 a. m.

Referencia  
M8889796


Supervisión Financiera  
de Colombia  
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1114883790  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1114883790
	Hash documento:	c2c12316a4
	Fecha creación:	2025-09-03 20:09:21

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO</b> Documento: 6136457 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 170255	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 179.32.218.102   2025-09-03 09:34:00	



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>

