



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1130600882

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANA MARCELA SÁNCHEZ RIVAS	FECHA VISITA	16/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1130600882	FECHA INFORME	21/10/2025
DIRECCIÓN	CALLE 51 # 123-70 Y CALLE 50 123-71 CONJUNTO TIERRALINDA DEL LAGO-VIS APARTAMENTO 622 TORRE 4 FASE 1.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	1
BARRIO	Corregimiento El Hormiguero	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO		
IDENTIFICACIÓN	6136457		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO TIERRALINDA DEL LAGO					M. INMOB.	N°
NUM.	5666	#NOTARIA	8	FECHA	18/12/2024	370-1133052	Apartamento 622 Torre 4
ESCRITURA	EscrituraPH						
CIUDAD	Cali		DEPTO	Valle del Cauca			
ESCRITURA							
CEDULA	SIN INFORMACION DISPONIBLE						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Tierra Linda de Lago						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	235000	VRxM2	4167.41		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.142						

OBSERVACIONES GENERALES

Tanto el predio como el sector cuentan con servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural. Al momento de la visita técnica al predio, este no cuenta con contadores de energía y acueducto.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 212,743,004

VALOR ASEGURABLE \$ COP 212,743,004

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Actualizado 12/11/2025, se adjunta documento de compromiso de instalación de contadores y carta de radicación de desenglobe catastral.

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO  
Perito Actuante  
C.C: 6136457 RAA: AVAL-6136457  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-21 07:19:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Acuerdo 0373 de 2014, por el cual se establece el P.O.T. del municipio de Cali
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	704	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.33	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	56.39	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LIBRE MEDIDA	M2	57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 51 # 123-70 Y CALLE 50 123-71 CONJUNTO TIERRALINDA DEL LAGO-VIS APARTAMENTO 622 TORRE 4 FASE 1. | Corregimiento El Hormiguero | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5666, fecha: 18/12/2024, Notaría: 8 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	No hay	
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	No hay	

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	80	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	11	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	El predio se encuentra en obra gris.	
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 Exterior		

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 622 T4	56.39	M2	\$3,772,708.00	100.00%	\$212,743,004.12
TOTALES					100%	\$212,743,004
Valor en letras			Doscientos doce millones setecientos cuarenta y tres mil cuatro Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$212,743,004	
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 altas
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 alta y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	Se observa actividad edificadora en la zona.

SALVEDADES

**Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 1.

**Garaje:** De acuerdo a información de escritura, el conjunto cuenta con cupo de 352 garajes. Comunales.

**Entorno:** El predio se encuentra en un suelo de expansión con plan parcial adoptado con un tratamiento urbanístico de desarrollo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5666, Fecha escritura: 18/12/2024, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Cali, Administración: 235000, Total unidades: 704, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El predio solo cuenta con un baño habilitado con enchape en cerámica, sanitario y lavabo, puerta en madera. La cocina con mesón en acero inoxidable.

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	TIERRALINDA LAGO		\$213,525,000	1	\$213,525,000		\$		\$	\$3,786,575.63	(601) 7463290
2	CIUDAD PACIFICA		\$260,000,000	1	\$260,000,000		\$		\$	\$3,682,719.55	3052544559
3	BOCHALEMA		\$200,000,000	0.97	\$194,000,000		\$		\$	\$3,911,290.32	3107644912
4	CACHIPAY		\$210,000,000	1	\$210,000,000		\$		\$	\$3,710,247.35	3136726374
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		65.33	56.39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,786,575.63
2	1	79	70.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,682,719.55
3	1	58	49.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,911,290.32
4	1	65	56.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,710,247.35
	1									
									PROMEDIO	\$3,772,708.21
									DESV. STANDAR	\$102,301.23
									COEF. VARIACION	2.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,875,009.44	TOTAL	\$218,511,782.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,670,406.98	TOTAL	\$206,974,249.79
VALOR TOTAL	\$212,743,004.12			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.estrenarvivienda.com/tierralinda-del-lago/44415>
- 2.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-ciudad-pacifica-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12356-M5002847?src\\_flow=busqueda.poc\\_mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-ciudad-pacifica-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12356-M5002847?src_flow=busqueda.poc_mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src_env=pro)
- 3.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-na-3-habitaciones-2-banos/788-M50222137?src\\_flow=busqueda.poc\\_mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-na-3-habitaciones-2-banos/788-M50222137?src_flow=busqueda.poc_mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src_env=pro)
- 4.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-cachipay-2-habitaciones-1-bano-s/3406-M59840837?src\\_flow=busqueda.poc\\_mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-cachipay-2-habitaciones-1-bano-s/3406-M59840837?src_flow=busqueda.poc_mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcali%2F&src_env=pro)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 51 # 123-70 Y CALLE 50 123-71 CONJUNTO  
TIERRALINDA DEL LAGO-VIS APARTAMENTO 622 TORRE 4  
FASE 1. | Corregimiento El Hormiguero | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

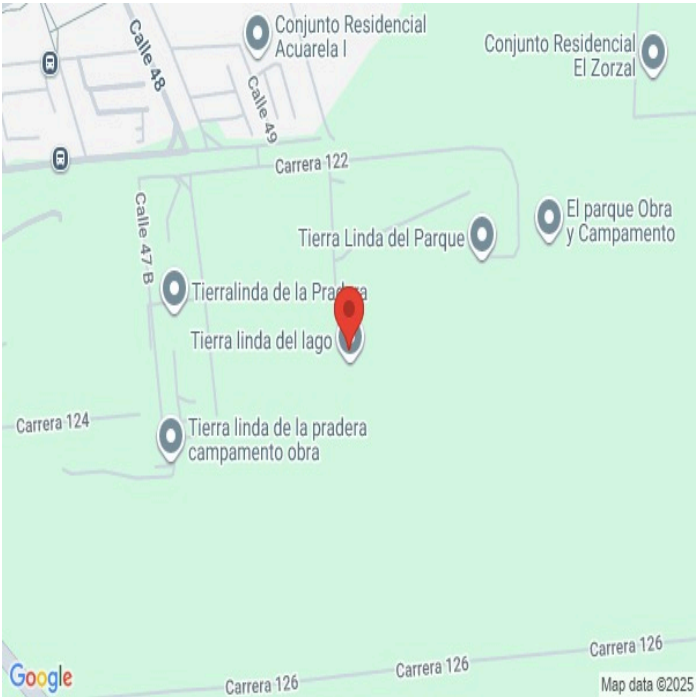
Latitud: 3.3418726632524347

Longitud: -76.5110422830551

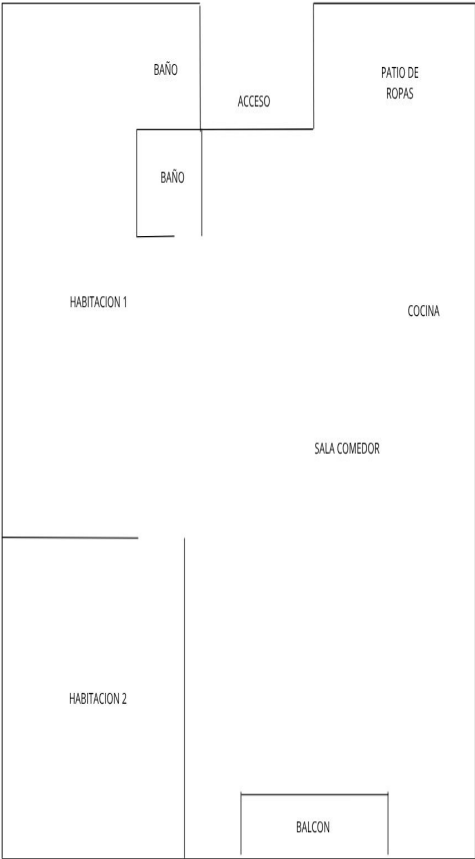
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 20´ 30.7428´´

Longitud:76° 30´ 39.7512´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AREA  
CONSTRUIDA  
65.33  
METROS  
CUADRADOS



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



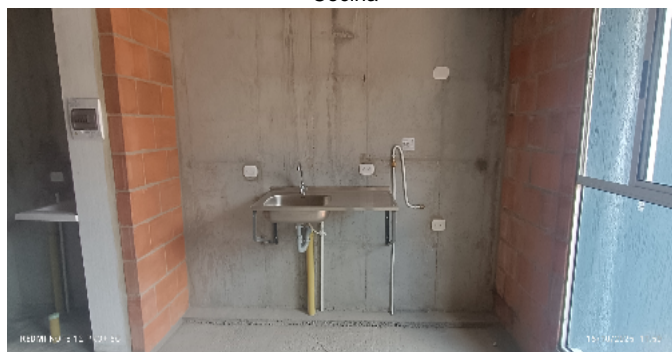
Puerta de entrada



Sala Comedor



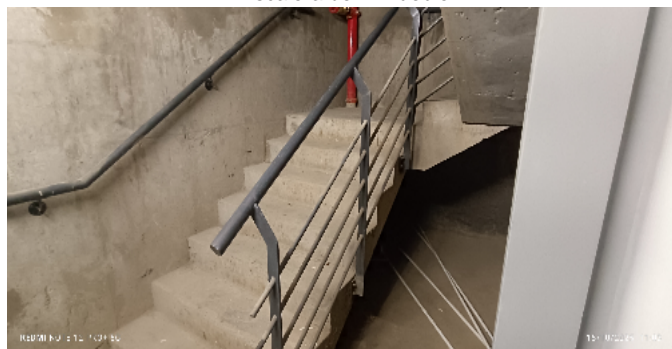
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón





## FOTOS: General

Estudio



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



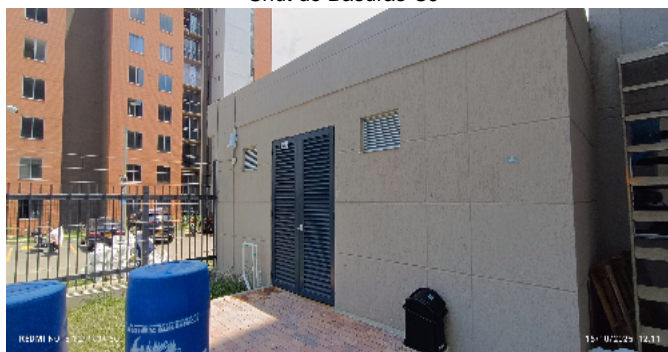
Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ





FOTOS: General

Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Planta electrica



## 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 --- **Eta**

**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 SALVEDADE 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 LRHIPO-1130600882





PIN de Validación: c35a0b59



<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 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: c35a0b59



## 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: c35a0b59



## 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: CARRERA 68 # 10B - 101

Teléfono: 3174496335

Correo Electrónico: pom.avaluos@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**

**c35a0b59**





PIN de Validación: c35a0b59



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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

13/6/25, 9:30 a.m.

about:blank



Departamento Administrativo de Hacienda Subdirección de Catastro Municipal

Fecha de radicación	13/06/2025	Código de radicación	4000013409629		
Proceso	MUTACION URBANA INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Trámite	PROPIEDAD HORIZONTAL		
Coordinador trámite	Laura Margarita Palacios	Encargado directo	Laura Margarita Palacios	Oficio presentado	1049099
Fecha de visita	13/06/2025	No. de predios afectados	1		
Número Predial Nacional	760010000520000224068000000000	Id. Predio	1037232	Solicitante	VICTOR PARRA CUELLAR
Dirección	CARRERA 54 # 127A - 45	Teléfono	3113866436	E-mail	juano.castano@constructoracolpatria.com
Observación	SOLICITA INCORPORACION DE PH, SE RADICA COMO RESPUESTA LA ORFEO 202541310500038451				
Documentos entregados	Estampillas				
Documentos Faltantes					
Radicado por	Mario Andres Ceron Benavidez				
Consulte el estado de su radicación en <a href="http://www.cali.gov.co/catastro/">http://www.cali.gov.co/catastro/</a> (Ingresando en la opción "trámites y servicios")					
Señor usuario usted acepta enviar notificación de su proceso por vía correo electrónico, al correo <a href="mailto:juano.castano@constructoracolpatria.com">juano.castano@constructoracolpatria.com</a>					
La presentación de la solicitud de revisión de avalúo o cualquier otro trámite catastral, no exime al usuario del pago del respectivo impuesto predial unificado					





Santiago de Cali, 24 de febrero de 2025.

Señores:

**OFICINA CATASTRO**

DEPARTAMENTO DE PLANEACION

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

La Ciudad

**Asunto:** SOLICITUD DE DESENGLOBE PROYECTO TIERRALINDA DEL LAGO VIS.

Cordial saludo,

Por medio de la presente solicito realizar trámite de desenglobe del lote 18 PLAN PARCIAL EL CAPRICHIO. UNIDAD DE GESTION 5, PROYECTO TIERRALINDA DEL LAGO identificado con numero de Matrícula inmobiliaria 370-1049099, numero predial 0001037232 y numero catastral 760010000520000224068000000000.

Adjunto la siguiente documentación:

1. Carta Radicación.
2. Descripción del Proyecto.
3. Asignación de nomenclatura.
4. Copia reglamento de propiedad horizontal Proyecto **TIERRALINDA DEL LAGO VIS**.
5. Certificado de tradición del predio Proyecto **TIERRALINDA DEL LAGO VIS**.
6. Cámara de Comercio Fiduciaria Davivienda S.A.
7. Certificación Superfinanciera Fiduciaria Davivienda S.A.
8. Copia CC Fernando Hínestrosa (Fiduciaria Davivienda S.A.).
9. Certificación Fideicomitente.
10. Cámara de Comercio Constructora Colpatria S.A.S.
11. Poder Gustavo Adolfo Jimenez Hernandez (Constructora Colpatria S.A.S).
12. Copia CC Gustavo Adolfo Jimenez Hernandez (Constructora Colpatria S.A.S).

**www.constructoracolpatria.com**

NIT. 860.058.070-6  
Dirección: Carrera 54 A No. 127 A - 45 Niza -  
Bogotá, Colombia.  
PBX: +(57) (1) 643 9080

Dirección: Cll 22 Norte No. 5AN - 29 Versalles -  
Cali, Colombia.  
PBX: +(57) (2) 660 62 06

13. Autorización Víctor Parra.
14. Copia CC Víctor Parra.
15. Copia magnética de los planos Arquitectónicos del Proyecto **TIERRALINDA DEL LAGO VIS.**
16. Copia magnética de los planos PH del Proyecto **TIERRALINDA DEL LAGO VIS.**

Agradecemos de antemano su atención a la presente, sin otro particular nos suscribimos.  
Atentamente,

Atentamente,



**GUSTAVO ADOLFO JIMENEZ HERNANDEZ**

C.C 94.324.372 de Palmira

Apoderado

**CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**

NIT: 860.058.070-6

---

**[www.constructoracolpatria.com](http://www.constructoracolpatria.com)**

NIT. 860.058.070-6

**Dirección:** Carrera 54 A No. 127 A - 45 Niza -  
Bogotá, Colombia.

**PBX:** +(57) (1) 643 9080

**Dirección:** Cll 22 Norte No. 5AN - 29 Versalles -  
Cali, Colombia.

**PBX:** +(57) (2) 660 62 06

---

Bogotá DC., 11 de noviembre de 2025

Señores:

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

**ASUNTO: TIERRALINDA DEL LAGO FASE 1 – APT-0622**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto: **TIERRALINDA DEL LAGO FASE 1** se encuentra en trámite de instalación de los siguientes servicios públicos de energía eléctrica y agua y alcantarillado, los cuales se encontrarán debidamente instalados aproximadamente en la siguiente fecha **NOVIEMBRE** de 2025.

El proyecto contara con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitualidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente,

**Michael David Salazar Gonzalez**

Analista Integral de Negocios  
Vicepresidencia de vivienda y CAT

✉ MichaelD.Salazar@constructoracolpatria.com  
☎ 321 392 0807  
📍 Cra. 54a # 127a – 45 • Bogotá – Colombia



---

Visítanos en: <https://www.constructoracolpatria.com/>







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

Certificado generado con el Pin No: 2507282057118433622

Nro Matrícula: 370-1133052

Pagina 1 TURNO: 2025-340963

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 08:29:51 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

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

FECHA APERTURA: 24-01-2025 RADICACIÓN: 2024-91120 CON: ESCRITURA DE: 24-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 622 TORRE 4 FASE 1. CON AREA DE 56,39 M2. PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.142% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5666 DE FECHA 18-12-2024 EN NOTARIA OCTAVA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

--FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TIERRALINDA DEL LAGO, ADQUIRIO ASI:--EL 21-12-2023 SE REGISTRO LA ESCRITURA #2435 DEL 28-11-2023 DE LA NOTARIA CATORCE DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL CAPRICHIO, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TIERRA LINDA DEL LAGO.--EL 02-12-2019 SE REGISTRO LA ESCRITURA #2100 DEL 23-09-2019 DE LA NOTARIA CATORCE DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: INMOBILIARIA PIEDRA CHIQUITA S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL CAPRICHIO.--EL 18-11-1988 SE REGISTRO LA ESCRITURA #9200 DEL 30-09-1988 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMOPRAVENTA, DE: SOCIEDAD "PELAEZ MAYA & CIA. LTDA." , A: INMOBILIARIA PIEDRA CHIQUITA S.A. - ANTES "PIEDRA CHIQUITA LTDA".

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 51 # 123-70 Y CALLE 50 123-71 CONJUNTO TIERRALINDA DEL LAGO-VIS APARTAMENTO 622 TORRE 4 FASE 1.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 1049099

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-99109

Doc: ESCRITURA 2435 del 28-11-2023 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TIERRA LINDA DEL LAGO NIT 830.053.700.6



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

Certificado generado con el Pin No: 2507282057118433622

Nro Matrícula: 370-1133052

Pagina 2 TURNO: 2025-340963

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 08:29:51 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-2024 Radicación: 2024-91120

Doc: ESCRITURA 5666 del 18-12-2024 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO TIERRALINDA DEL LAGO-VIS". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. COMPARECE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. COMO FIDICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TIERRALINDA DEL LAGO.

X NIT 830.053.700-6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-340963

FECHA: 28-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA

REGISTRADOR PRINCIPAL

12:49

VoLTE 4G 71



Correo: AN...  
ook.office.com



### 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  
29 de septiembre de 2025 a las 11:41 p. m.

Referencia  
M43993779


VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia



ARCHIVO: LRHIPO-1130600882  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1130600882
	Hash documento:	e5ee177368
	Fecha creación:	2025-10-21 16:03:26

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO</b> Documento: 6136457 Firmado en AvalSign. Token: 178838	
<b>Puntos:</b> Email: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 179.32.212.2   2025-10-21 07:19:00	



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>

