



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-39801364-2

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	GLORIA ELENA RAMIREZ VILLADA		FECHA VISITA	06/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	39801364		FECHA INFORME	10/11/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	50
BARRIO	SIETE DE AGOSTO		REMODELADO	
CIUDAD	Cali		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO			
IDENTIFICACIÓN	6136457			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RAMIREZ VILLADA MARYORI				
NUM.	2983 EscrituraDe	#NOTARIA	10	FECHA	14/08/2008
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	D034400180000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
370-28349	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Para llegar al predio se toma la calle 73 sentido norte-sur y a la altura de la carrera 9B se gira a la derecha. Casa, lote, ubicada en el barrio siete de agosto, de una planta. Tanto el predio como el sector, cuentan con servicios de agua, alcantarillado, telecomunicaciones, energía y gas natural con sus respectivos contadores.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	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	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Lujoso.	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 476,780,914

VALOR ASEGURABLE \$ COP 476,780,914


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

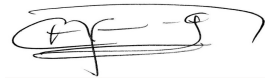
FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 10.

NOMBRES Y FIRMAS


JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
Perito Actuante
C.C: 6136457 RAA: AVAL-6136457
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-09 23:56:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda	Área Lote	136.5	Frente	6.5
Uso Compatible Según Norma	Comercio y servicios asociados a vivienda	Forma	Se asemeja a un rectangulo	Fondo	21
Uso Condicionado Según Norma	Comercio y servicios en primer piso ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.309
Uso Prohibido Según Norma	la actividad industrial, comercial o de servicios a gran escala	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Fluvial alta mitigable	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 0373 de 2014		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	2.5 metros		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Vivienda		
Patrimonio	No	Altura permitida pisos	4,7 pisos		
		Aislamiento posterior	3 metros		
		Índice de ocupación	0.7		
		Índice de construcción:	3.3		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.5	AVALUO	PESOS	\$85.836.000
AREA CONSTRUIDA	M2		CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.5	AREA DE TERRENO	M2	136.6
AREA PISO 1	M2	109.25	AREA PISO 1	M2	109.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante		Residencial
Demanda / interés		Media
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	No hay	
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	No hay	

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

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

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

Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO		SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paÑete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	70	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	20	Año de Construcción	1975
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Presenta algunas humedades en losa área cocina.	
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	CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		136.5	M2	\$725,547.00	41.54%	\$99,037,165.50
Area Construida		109.25	M2	\$1,275,545.00	58.46%	\$139,353,291.25
TOTALES					100%	\$238,390,457
Valor en letras			Doscientos treinta y ocho millones trescientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$476,780,914

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
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

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 10.
Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
Entorno: El predio se ubica a 350 metros de la calle 8, a 50 metros de la calle 73 y a 450 metros de la calle 70. Todas las anteriores vías son arterias del municipio de Cali
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, 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.
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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	7 de agosto	\$320,000,000	0.98	\$313,600,000	3159645757	136	136	\$1,600,000	\$217,600,000
2	El Trebol	\$340,000,000	0.98	\$333,200,000	6025532727	177	177	\$1,150,000	\$203,550,000
3	El Trebol	\$370,000,000	0.98	\$362,600,000	3174992908	162	162	\$1,500,000	\$243,000,000
Del inmueble						136.5	109.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$96,000,000	\$705,882	1.0	1.0	1.00	\$705,882.35
2	\$129,650,000	\$732,486	1.0	1.0	1.00	\$732,485.88
3	\$119,600,000	\$738,272	1.0	1.0	1.00	\$738,271.60
					PROMEDIO	\$725,547
					DESV. STANDAR	\$17,273.71
					COEF. VARIACION	2.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$725,547.00	AREA	136.5	TOTAL	\$99,037,165.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,275,545.00	AREA	109.25	TOTAL	\$139,353,291.25
VALOR TOTAL	\$238,390,456.75					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-siete-de-agosto-4-habitaciones-2-banos-1-garaies/19797-M5729667?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fsiete-de-agosto%2Fbusqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro

2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-trebol-4-habitaciones-3-banos/18382-M5986117?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro

3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-trebol-3-habitaciones-3-banos-2-garaies/20217-M5813803?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fusado&src_env=pro

REPOSICION

CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	109.25
Area construida vendible	109.25
Valor M2 construido	\$2,062,146
Valor reposición M2	\$225,289,451
Valor reposición presupuesto M2	\$2,062,146
Fuente	Lonja de propiedad raiz de Cali
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,041,525
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fito y corvin %	37.52 %
Valor reposición depreciado	\$1,275,545
Valor adoptado depreciado	\$1,275,545
Valor total	\$139,353,291

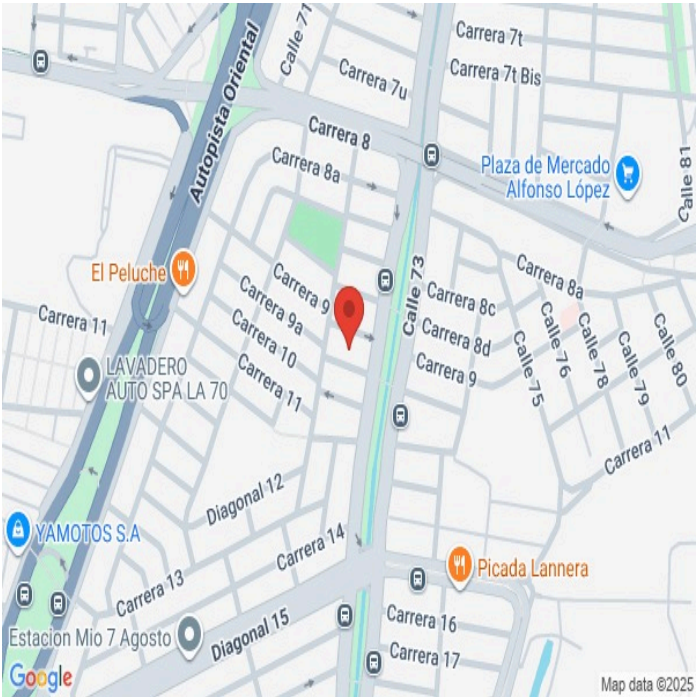
DIRECCIÓN:
CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO | SIETE DE AGOSTO | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

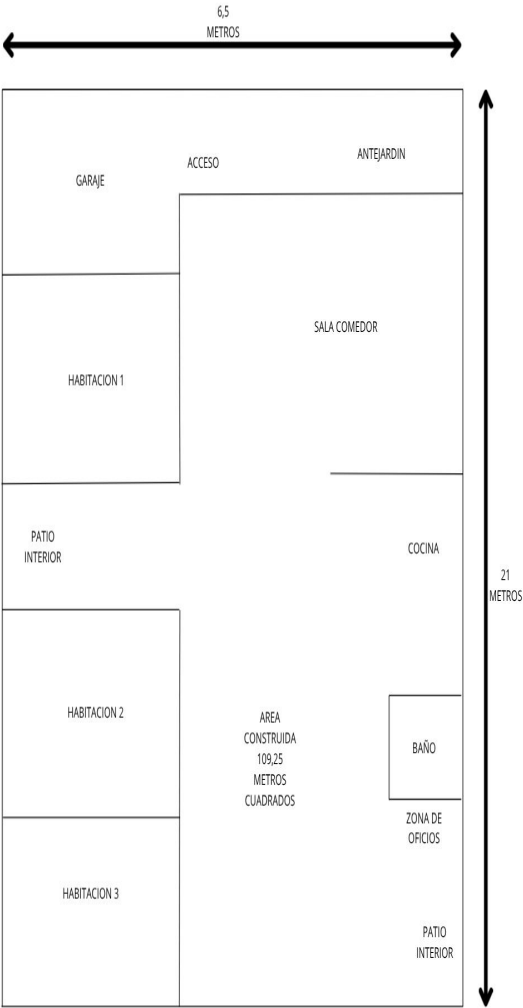
Latitud: 3.4490595767284367
Longitud:-76.48418631817556

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26´ 56.6154´´
Longitud:76° 29´ 3.069´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

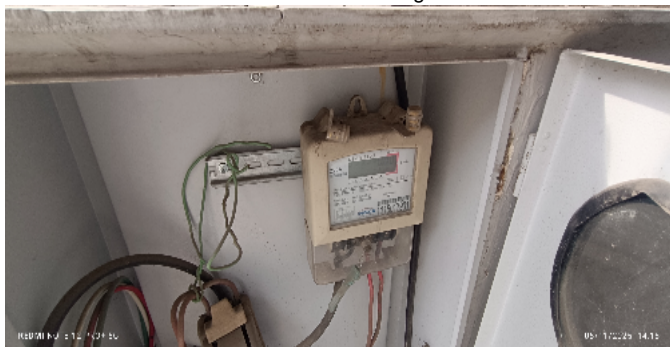
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



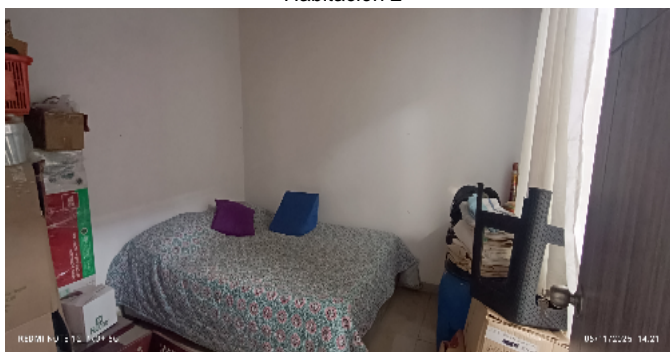
Zona de Ropas



Habitación 1



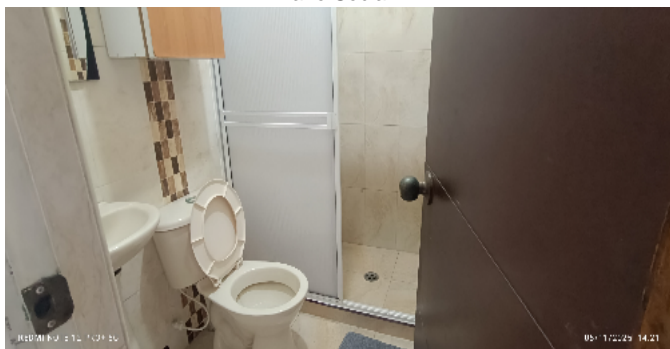
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS: General

Patio Interior



Humedad losa concreto



Humedad losa concreto



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 LRCAJA-39801364-2



PIN de Validación: bc8f0afa



<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: bc8f0afa



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: bc8f0afa



<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: 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

bc8f0afa



PIN de Validación: bc8f0afa



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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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: 2511046778123887133

Nro Matrícula: 370-28349

Pagina 1 TURNO: 2025-370-1-492597

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:52:41 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 DEL CAUCA MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 26-07-1977 RADICACIÓN: 1977-11800 CON: CERTIFICADO DE: 18-07-1977

CODIGO CATASTRAL: 760010100070700420018000000018 COD CATASTRAL ANT: 760010100070700420018000000018

NUPRE: CBX0020ERMA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE CORRESPONDE A LA 4. ETAPA DE LA URBANIZACION "ALFONSO LOPEZ PUMAREJO" BARRIO 7 DE AGOSTO, DISTINGUIDO CON EL N.421 DE LA MANZANA 13 CON AREA DE 136.50 M2. CUYOS LINDEROS SON: NORTE, CON EL LOTE DE TERRENO #408; SUR, CON LA CRA. 9-A; ORIENTE, CON EL LOTE DE TERRENO N. 402 Y OCCIDENTE, CON EL LOTE DE TERRENO #420.- Y LA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA SOBRE DICHO LOTE DE TERRENO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA SOCIEDAD "CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA " ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.962 POR COMPRA A LEONOR VASQUEZ V. DE DOMINGUEZ POR ESCRITURA # 650 DE MARZO 16/1.962 NOTARIA 3 DE CALI REGISTRADA EN MARZO 27/1.962.- 1.941 LEONOR VSQUEZ V. DE DOMINGUEZ ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ABRAHAM DOMINGUEZ SEGUN SENTENCIA DE FECHA OCTUBRE 25/1.941 DICTADA POR EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI REGISTRADA EN DICIEMBRE 5/1.941 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-03-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6757 DEL 10-12-1975 NOTARIA 4 DE CALI

VALOR ACTO: \$2,215.85

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA

A: RUBIO CARLOS JULIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-05-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5152 DEL 30-09-1977 NOTARIA 2 DE CALI

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511046778123887133

Nro Matrícula: 370-28349

Pagina 2 TURNO: 2025-370-1-492597

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:52:41 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

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

DE: RUBIO MARTINEZ CARLOS JULIO

A: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-1988 Radicación: 1988-370-6-8852420

Doc: ESCRITURA 7966 DEL 14-10-1988 NOTARIA 10 DE CALI

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246 X

DE: ROJAS TABARES AMPARO O MARTINEZ MARTINEZ JOSE SAMUEL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-06-1993 Radicación: 1993-370-6-46106

Doc: ESCRITURA 4199 DEL 11-06-1993 NOTARIA 2 DE CALI

VALOR ACTO: \$1,200,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#7966

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

DE: MARTINEZ MARTINEZ JOSE SAMUEL

DE: ROJAS TABARES AMPARO

A: ECHAVARRIA GILMA ROSA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-06-1995 Radicación: 1995-370-6-43406

Doc: ESCRITURA 759 DEL 05-06-1995 NOTARIA 16 DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: ECHAVARRIA GILMA ROSA

X

A: ARCILA CESAR RODRIGO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-05-1997 Radicación: 1997-370-6-31985

Doc: ESCRITURA 596 DEL 28-04-1997 NOTARIA 16 DE CALI

VALOR ACTO: \$4,050,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 759 SEGUN CERTIFICADO DE NOTARIA # 054 DEL 28-04-97.

BOLETA: 1176640 DEL 06-05-97.

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

DE: ARCILA CESAR RODRIGO

A: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-2007 Radicación: 2007-370-6-54772



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

Certificado generado con el Pin No: 2511046778123887133

Nro Matrícula: 370-28349

Pagina 3 TURNO: 2025-370-1-492597

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:52:41 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

Doc: ESCRITURA 1011 DEL 21-06-2007 NOTARIA 5 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (B.F.00017157 DEL 04-07-2007). (2A.COLUMNNA).

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

DE: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246 X

A: MEJIA ARANGO CLARA INES

CC# 32481293

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-08-2008 Radicación: 2008-370-6-62606

Doc: CERTIFICADO 086 DEL 13-08-2008 NOTARIA 23 DE CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1011 CERTIFICADO S/G ESC.1372 DE 13-08-2008.

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

DE: MEJIA ARANGO CLARA INES

CC# 32481293

A: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-09-2008 Radicación: 2008-370-6-67613

Doc: ESCRITURA 2983 DEL 14-08-2008 NOTARIA 10 DE CALI

VALOR ACTO: \$23,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA .BTA.FISCAL #00175485.

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

DE: ECHAVARRIA GILMA ROSA

CC# 29007246

A: RAMIREZ VILLADA MARYORI

CC# 29114951 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-09-2008 Radicación: 2008-370-6-67613

Doc: ESCRITURA 2983 DEL 14-08-2008 NOTARIA 10 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RAMIREZ VILLADA MARYORI

CC# 29114951 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-370-6-6314

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 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.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*



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

Certificado generado con el Pin No: 2511046778123887133

Nro Matrícula: 370-28349

Pagina 4 TURNO: 2025-370-1-492597

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:52:41 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-370-3-5471

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)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-370-1-492597

FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bre-B



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRQ8CK8X8gEC
05 nov. 2025 - 7:53 a.m.

Valor de la transferencia

\$ 315.600

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a	LOS ROSALES CONST IN
Código de negocio	0087263820

¿De dónde salió?


Cuenta de Ahorros	Ahorros *8300
-------------------	------------------



ARCHIVO: LRCAJA-39801364
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-39801364
	Hash documento:	2914afa6b4
	Fecha creación:	2025-11-10 14:08:08

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO Documento: 6136457 Firmado en AvalSign. Token: 982117	
Puntos: Email: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.215.165 2025-11-09 23:56:00	



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>

