



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-39801364-2

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| CLIENTE           | GLORIA ELENA RAMIREZ VILLADA        |
| NIT / C.C CLIENTE | 39801364                            |
| DIRECCIÓN         | CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO |
| SECTOR            | Urbano Estrato 3                    |
| BARRIO            | SIETE DE AGOSTO                     |
| CIUDAD            | Cali                                |
| DEPARTAMENTO      | Valle del Cauca                     |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                         |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                     |
| VALUADOR          | JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO           |
| IDENTIFICACIÓN    | 6136457                             |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 06/11/2025                                      |
| FECHA INFORME    | 10/11/2025                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 50  |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Arrendatario                                    |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO                  | RAMIREZ VILLADA MARYORI   |             |       |                 |  |  |
|------------------------------|---------------------------|-------------|-------|-----------------|--|--|
| NUM. ESCRITURA               | 2983 Escritura De NOTARIA | 10          | FECHA | 14/08/2008      |  |  |
| ESCRITURA                    | Propiedad                 | DEPTO       |       | Valle del Cauca |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | D034400180000             |             |       |                 |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | Sin Información.          |             |       |                 |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A                       |             |       |                 |  |  |
| VALOR ADMINISTRACION         | 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.

## 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. |
| Carpintería | Normal   | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |
| 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  |
| Uso Compatible Según Norma   | Comercio y servicios asociados a vivienda   |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercio y servicios en primer piso ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos |
| Uso Prohibido Según Norma    | la actividad industrial, comercial o de servicios a gran escala                         |

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | Fluvial alta mitigable |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No                     |
| Suelos De Protección              | No                     |
| Patrimonio                        | No                     |

|            |                            |                |       |
|------------|----------------------------|----------------|-------|
| Área Lote  | 136.5                      | Frente         | 6.5   |
| Forma      | Se asemeja a un rectángulo | Fondo          | 21    |
| Topografía | Plana                      | Rel. Fte./Fdo. | 0.309 |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo 0373 de 2014 |
| Antejardín              | 2.5 metros           |
| Uso principal           | Vivienda             |
| 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 CATASTRAL 2025 | PESOS | \$85.836.000 |
| 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       |
| <b>Nivel de equipamiento</b> |             |
| Comercial                    | Bueno       |
| Escolar                      | Bueno       |
| Asistencial                  | No hay      |
| Estandarizaciones            | No hay      |
| Áreas verdes                 | Regular     |
| Zonas recreativas            | No hay      |

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO SI

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                               |
| Tipo                     | No VIS                              |
| Avance(En construcción)  | 100%                                |
| Estado de conservación   | Bueno                               |
| Nº de pisos              | 1                                   |
| Nº de sótanos            |                                     |
| Vida útil                | 70                                  |
| Vida remanente           | 20                                  |
| Estructura               | Tradicional                         |
| Material de Construcción | Ladrillo                            |
| Fecha de Remodelación    |                                     |
| Daños previos            | NO                                  |
| Ubicación                | CARRERA 9A 72B-45 B/SIETE DE AGOSTO |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI                |
| Cubierta                | Losa de concreto  |
| Fachada                 | pañoete y pintura |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros        |
| Irregularidad Planta    | No                |
| Irregularidad Altura    | No                |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua     |
| Año de Construcción     | 1975              |

## Comentarios de estructura

Presenta algunas humedades en losa área cocina.  
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita,  
no se observa grietas o fallas a simple vista.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

| Tipo de Área    | Descripción  | Área   | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area 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     |
| <b>TOTALES</b>  |  |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$238,390,457</b> |
| 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):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

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 ropa: 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 CONSTRUCCION 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      |
| <b>Del inmueble</b> |             |               |      |                | <b>136.5</b> | <b>109.25</b> |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | 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         | <b>\$725,547</b>   |              |
|   |                        |            |               | DESV. STANDAR    | <b>\$17,273.71</b> |              |
|   |                        |            |               | 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-garajes/19797-M5729667?src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fsiete-de-agosto%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-siete-de-agosto-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/19797-M5729667?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fsiete-de-agosto%2F)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%2Ftrebol%2Fusado&src\\_env=pro](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%2Ftrebol%2Fusado&src_env=pro)3.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-trebol-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/20217-M5813803?src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Ftrebol%2Fusado&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-el-trebol-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/20217-M5813803?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Ftrebol%2Fusado&src_env=pro)

# REPOSICION

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

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Área construida total            | 109.25                          |
| Área 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 raíz 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 %                            |
| Fitto y corvin %                 | 37.52 %                         |
| Valor reposición depreciado      | \$1,275,545                     |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,275,545                     |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$139,353,291</b>            |

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

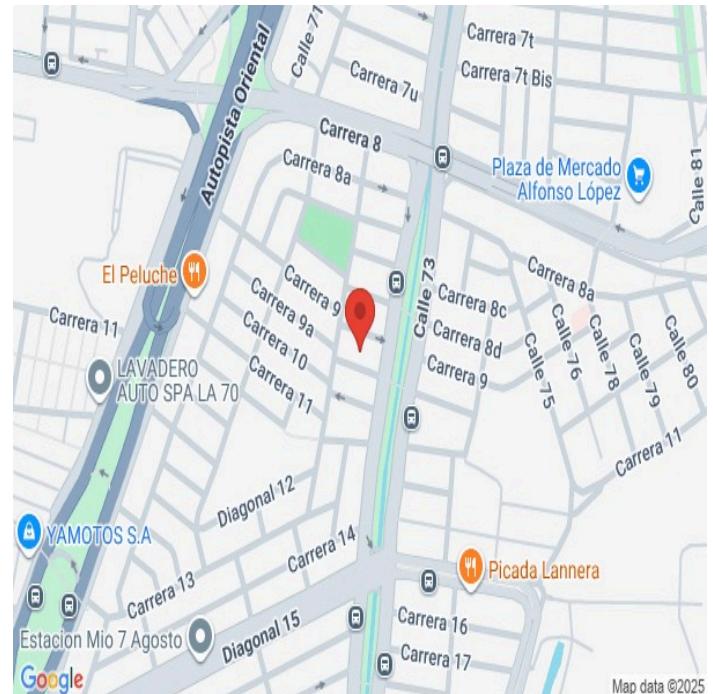
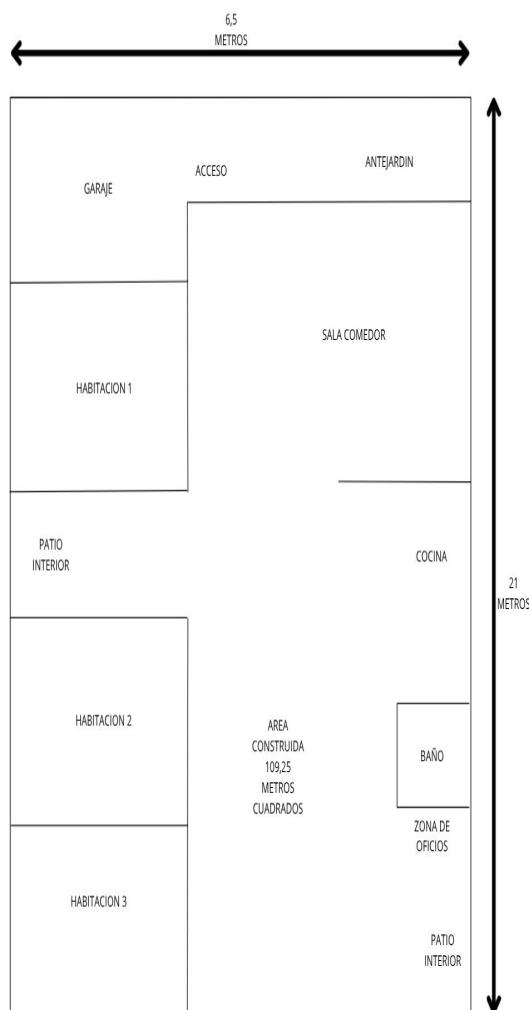
**Latitud:** 3.4490595767284367

**Longitud:** -76.48418631817556

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 3° 26' 56.6154''

**Longitud:** 76° 29' 3.069''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

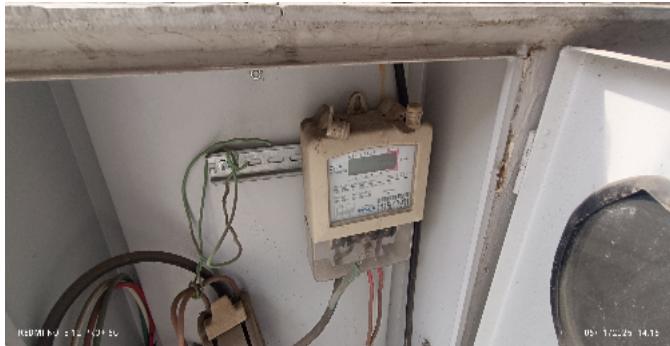
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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 --- **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 evaluador 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-39801364-2



PIN de Validación: bc8f0afa



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



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

## 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: bc8f0afa



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
Calle 70 No 7A-14 Of 203  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**16 Sep 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**16 Sep 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Sep 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Sep 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc8f0afa



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<https://www.raa.org.co>  
Calle 7A No 7A - Of 203  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
En Bogotá: 355 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**16 Sep 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: 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 PÚBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511046778123887133**

**Nro Matrícula: 370-28349**

Página 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 última 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**

Página 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

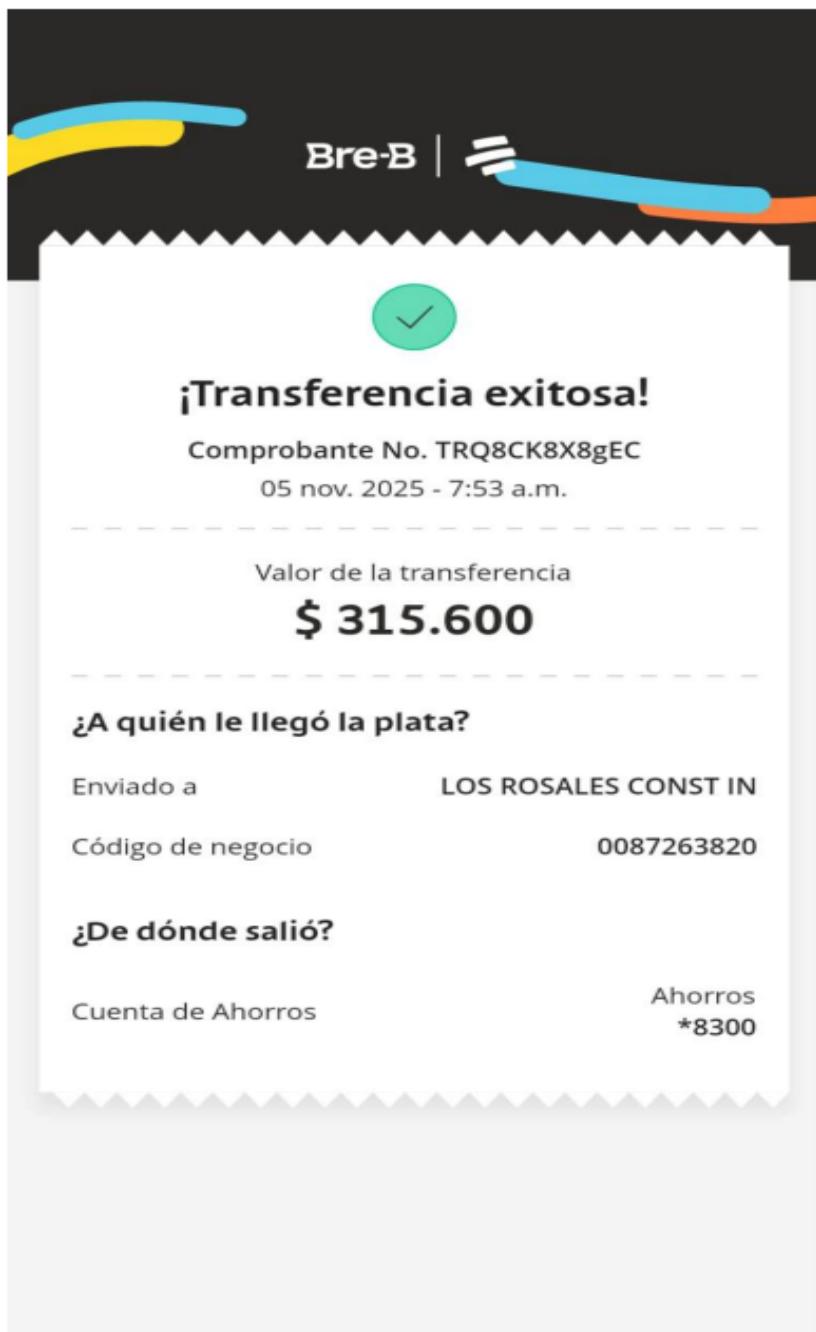
USUARIO: Realtech

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*





ARCHIVO: LRCAJA-39801364

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRCAJA-39801364     |
|  | <b>Hash documento:</b> | 2914afa6b4          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-11-10 14:08:08 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

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

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>

