



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1095821966

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ALBERTO CHACON SERRANO
NIT / C.C CLIENTE	1095821966
DIRECCIÓN	CO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMAN APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO - DOS 201-2 CARRERA 7 OESTE NO. 16-130 PARQUEADERO M25
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Veranera
CIUDAD	Candelaria
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
IDENTIFICACIÓN	6136457

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/12/2025
FECHA INFORME	12/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAMINOS DEL SAMAN VIS								
NUM. ESCRITURA	0932	#NOTARIA	2	FECHA	25/05/2023				
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO		Valle del Cauca					
CEDULA CATASTRAL	INFORMACION NO DISPONIBLE								
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH								
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	Caminos del Saman								
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	4206.33				
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.40947%								

M. INMOB.	N°
378-263854	APARTAMENTO 201-2
MATRICULA	NRO. GARAJE
378-264014	M25

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra ubicado contiguo a la vía que conduce del municipio de Cali a Candelaria en el costado izquierdo de la vía, el conjunto aún se encuentra en desarrollo, faltan algunas etapas y zonas comunes por ser construidas como por ejemplo la piscina, el sector y el predio objeto de este avalúo cuentan con servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, el predio cuenta con contador de agua y de gas natural, al momento de la visita técnica al predio este no cuenta con contador de energía instalado. El inmueble se encuentra en obra gris.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,999,978

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,999,978

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta cartas de compromiso de instalación de contadores y desenglobe catastral.

NOMBRES Y FIRMAS


 JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
Perito Actuante
C.C: 6136457 RAA: AVAL-6136457
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-12 06:24:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	160
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 002 de 2015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	50.62	AVALÚO CATASTRAL	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	45.17			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.17
			GARAJE M25	M2	2.64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMAN APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO - DOS (201-2): CARRERA 7 OESTE NO. 16-130 | PARQUEADERO M25 | La Veranera | Candelaria | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0932, fecha: 25/05/2023, Notaría: 2 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	No hay		
Escolar	No hay		
Asistencial	No hay		
Estacionamientos	No hay		
Áreas verdes	No hay		
Zonas recreativas	No hay		

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Sistema estructural mixto con muros de mampostería estructural y pantallas de concreto reforzado.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201-2	45.17	M2	\$3,409,342.00	96.25%	\$153,999,978.14
Area Privada	GARAJE M25	2.64	M2	\$2,272,727.30	3.75%	\$6,000,000.07
TOTALES					100%	\$159,999,978

Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$159,999,978
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

18

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

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: Hipoteca, anotación 1.

Garaje: De acuerdo a lo medido en visita, el garaje cuenta con más área, se líquida la registrada en documentos suministrados.

Entorno: El predio se encuentra en un suelo de expansión con plan parcial adoptado en el corregimiento de Villa gorgona, el cual pertenece al municipio de Candelaria. El predio no cuenta con contador de energía al momento de la visita técnica.

Propiedad horizontal: Escritura: 0932, Fecha escritura: 25/05/2023, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cali, Administración: 190000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Al momento de la visita técnica, el conjunto solo cuenta con las siguientes zonas comunes: UAR, cuarto transformador, portería con recepción y administración, salón social y garajes comunales, privados y de visitantes. La unidad cuenta con 8 torres de 5 pisos, 4 apartamentos por torre totalizando 20 apartamentos por cada unidad. Cada apartamento dispone de 51 mt² de área construida, 2 habitaciones, principal con balcón y espacio para baño y vestier, baño social, sala comedor, cocina, zona de oficios y balcón. Los apartamentos se entregan en obra gris.

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

Acabados: Predio en obra gris 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CAMINOS DEL SAMAN		\$154,000,000	1	\$154,000,000		\$		\$	\$3,409,342.48	3174286130
2	CAMINOS DEL SAMAN		\$154,000,000	1	\$154,000,000		\$		\$	\$3,409,342.48	3174286130
3	CAMINOS DEL SAMAN		\$154,000,000	1	\$154,000,000		\$		\$	\$3,409,342.48	3174286130
Del inmueble		2 piso		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	50.62	45.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,409,342.48
2	2	50.62	45.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,409,342.48
3	2	50.62	45.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,409,342.48
	2									
									PROMEDIO	\$3,409,342.48
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,409,342.48	TOTAL	\$153,999,999.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,409,342.48	TOTAL	\$153,999,999.82
VALOR TOTAL	\$153,999,978.14			

Observaciones:

Ninguna de las ofertas cuenta con garaje, ni de carro ni de moto. Es adicional, pero al indagar ya no cuentan con disponibilidad.

Enlaces:

1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-candelaria-2-habitaciones-2-banos/17009-M6037185?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fcall%2F&src_env=pro

DIRECCIÓN:

CO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMAN APARTAMENTO
DOSCIENTOS UNO - DOS (201-2): CARRERA 7 OESTE NO.
16-130 | PARQUEADERO M25 | La Veranera | Candelaria | Valle
del Cauca

COORDENADAS (DD)

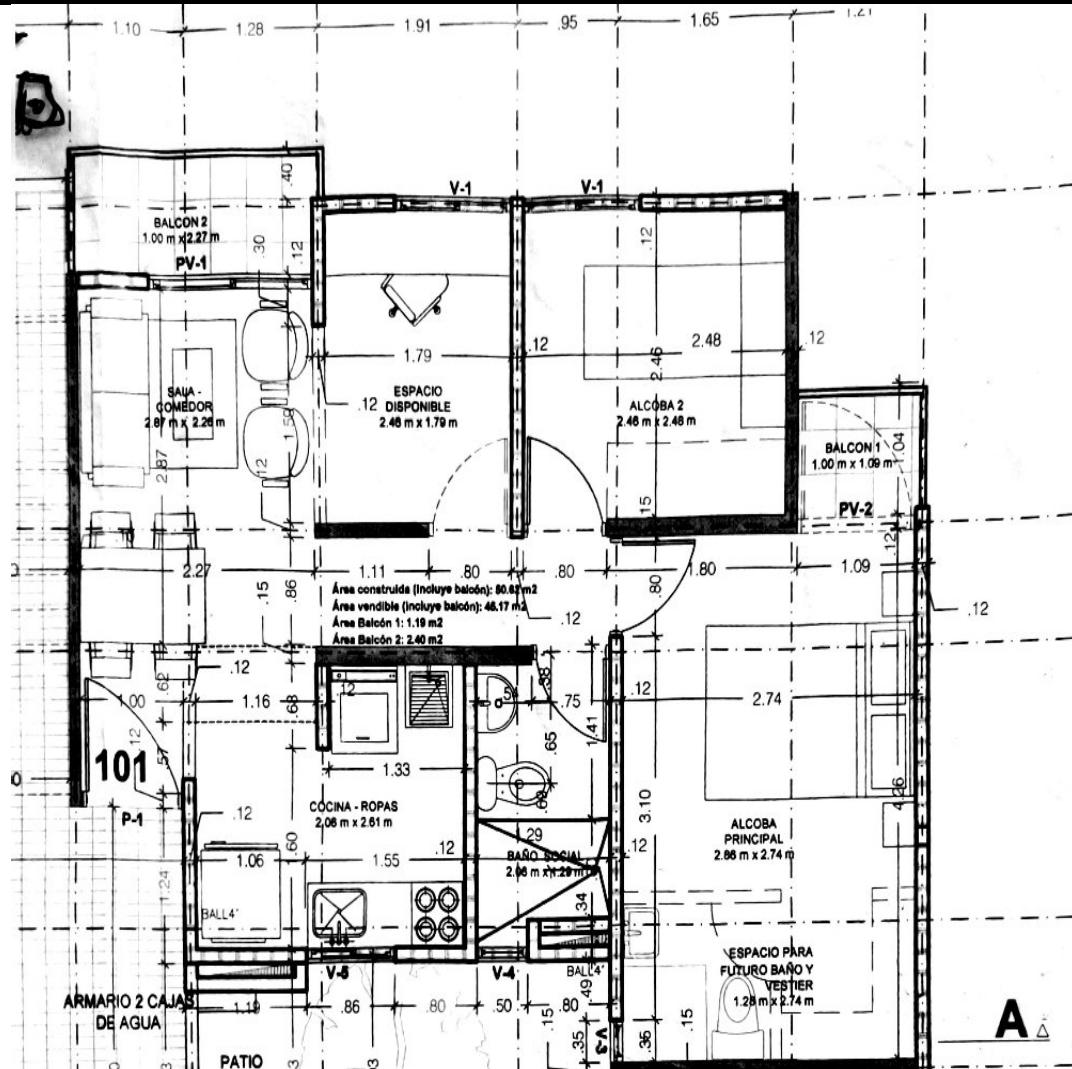
Latitud: 3.4059369923838125

Longitud: -76.3983071964079

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 24' 21.3732''

Longitud: 76° 23' 53.9052''

**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



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



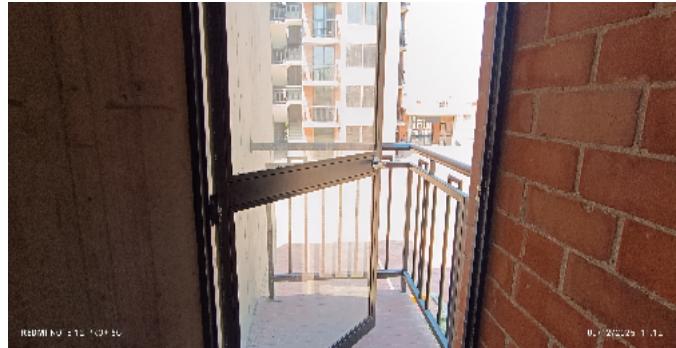
TANQUE DE RESERVA DE AGUA



Escalera del inmueble



BALCON HABITACION PRINCIPAL



CUARTO TRANSFORMADOR ELECTRICO



RECEPCION



CONEXIONES PARA BAÑO PRIVADO



SUBESTACION ELECTRICA



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

PARQUEADERO M 25: Se ubica en el Piso Primero del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMÁN ETAPA 1, ubicado en la Carrera 7 Oeste No. 16-130 del Corregimiento de Villa Gorgona, Municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca. **AREA PRIVADA:** 2.64 M2. **NADIR:** + 0.00 metros colindando con el subsuelo. **CENIT:** Con el aire libre. Consta de espacio para el parqueo de una (1) moto. **LINDEROS, SUR Y OCCIDENTE:** Del punto 1 al 2 en linea quebrada en 2 segmentos de recta de 3.50 metros, con líneas divisorias comunes al medio que lo separan de Parqueadero M 26 y zonas comunes. **NORTE Y ORIENTE:** Del punto 2 al 1 en linea quebrada en 2 segmentos de recta de 3.50 metros con líneas divisorias comunes al medio que lo separan de Parqueadero M 24 y zonas comunes. **PARQUEADERO M 26:** Se ubica en el Piso Primero del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMÁN ETAPA 1, ubicado en la Carrera 7 Oeste No. 16-130 del Corregimiento de Villa Gorgona, Municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca. **AREA PRIVADA:** 2.64 M2. **NADIR:** + 0.00 metros colindando con el subsuelo. **CENIT:** Con el aire libre. Consta de espacio para el parqueo de una (1) moto. **LINDEROS, SUR Y OCCIDENTE:** Del punto 1 al 2 en linea quebrada en 2 segmentos de recta de 3.50 metros, con líneas divisorias comunes al medio que lo separan de Parqueadero M 27 y zonas comunes. **NORTE Y ORIENTE:** Del punto 2 al 1 en linea quebrada en 2 segmentos de recta de 3.50 metros con líneas divisorias comunes al medio que lo separan de Parqueadero M 25 y zonas comunes.



SRIKA
13-01-23 P0015670147
SVA

Areas o Documentos

PISO SEGUNDO.

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO - DOS (201-2): Se ubica en el Piso Segundo de la Torre 2, del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL SAMÁN ETAPA 2, ubicado en la Carrera 7 Oeste No. 16-130 del Corregimiento de Villa Gorgona, Municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca. **AREA CONSTRUIDA:** 50.62 M2. **AREA PRIVADA:** 45.17 M2. **NADIR:** + 2.50 metros colindando con el Piso Primero. **CENIT:** + 4.90 metros colindando con el Piso Terero. **ALTURA LIBRE:** 2.40 metros. Consta de: Sala – comedor, balcón 2, baño social, alcoba principal con espacio para futuro baño y vestier, balcón 1, alcoba 2, espacio disponible y cocina - ropa. **LINDEROS PERIMETRALES:** **NOROCCIDENTE:** Del punto 1 al 2, en linea quebrada en 5 segmentos de recta de 10.17 metros con muros, barandas y ventanas comunes al medio que lo separan de vacío a primer piso. **NORORIENTE:** Del punto 2 al 3, en linea quebrada en 3 segmentos de recta de 5.36 metros, con muros y baranda comunes al medio que lo separan de vacío a primer piso. **SURORIENTE:** Del punto 3 al 4, en linea quebrada en 5 segmentos de recta de 8.29 metros, con muros, ductos y ventanas comunes al medio que lo separan de Apartamento No. 202 de la Torre 2 y vacío a primer piso. **SUROCCIDENTE:** Del punto 4 al 1, en linea quebrada en 5 segmentos de recta de 7.50 metros, con muros, puerta de acceso y baranda comunes al medio que lo separan de zonas comunes y vacío a



HUMAS GREG & SVA
13-01-23 P0015670198
T72PHECNRS

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1095821966



PIN de Validación: aca50a71



<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: aca50a71

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: aca50a71



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

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

Calle 7A No 7A-10 Of 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: 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 Avaluos - 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

aca50a71



PIN de Validación: aca50a71



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Candelaria, 12 de Diciembre del 2025

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA
Bogotá D.C. – Colombia.

Asunto: Carta de compromiso para la instalación de los medidores de servicio público mínimo requerido de energía, acueducto y alcantarillado.

MAX JACINTO SOLER LOPEZ, mayor de edad, domiciliado(a) en BOGOTA, identificado(a) con cedula de ciudadanía número 19.095.952 expedida en Bogotá, obrando en calidad de representante legal de **VITANA INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A S**, legalmente constituida, domiciliada en Bogotá, con NIT 901.305.312-1 y representante legal del **CONSORCIO CAMINOS DEL SAMAN con NIT 901.476.320-3**, obrando en calidad de VENDEDOR (A) y/o CONSTRUCTOR, manifestamos mediante el presente documento nuestro compromiso de adelantar los trámites necesarios ante las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios (ESPD) para realizar la instalación de los medidores de servicios públicos mínimos requeridos de energía, acueducto y alcantarillado, del proyecto CAMINOS DEL SAMAN. Actualmente ya se encuentra instalado el medidor de agua, de gases y será gestionada la instalación del medidor de energía, un mes antes de la entrega de la vivienda.

De acuerdo con lo anterior, nos permitimos informar que al momento de la entrega definitiva del apartamento al propietario ya se encontrarán instalados todos los medidores antes mencionados.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,



MAX JACINTO SOLER LOPEZ

C.C. No. 19.095.952 expedida en Bogotá
Tel 3002105874

CONSORCIO CAMINOS DEL SAMAN con NIT 901.476.320-3



Candelaria, 12 de Diciembre del 2025

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

Bogotá D.C. – Colombia.

Asunto: Carta de compromiso para gestionar el desenglobe catastral del proyecto de vivienda
CAMINOS DEL SAMAN

Respetados señores:

Por medio de la presente, MAX JACINTO SOLER LOPEZ, mayor de edad, domiciliado(a) en BOGOTA, identificado(a) con cedula de ciudadanía número 19.095.952 expedida en Bogotá, obrando en calidad de representante legal de **VITANA INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A S**, legalmente constituida, domiciliada en Bogotá, con NIT 901.305.312-1 y representante legal del **CONSORCIO CAMINOS DEL SAMAN con NIT 901.476.320-3**, obrando en calidad de VENDEDOR (A) y/o CONSTRUCTOR, me permito manifestar que **nos comprometemos a realizar el desenglobe de la ficha catastral global correspondiente al predio ubicado en CARRERA 7 OESTE NO. 16-130, identificado actualmente con la ficha catastral No. 761300001000000010270000000000**, una vez se encuentre finalizado el proyecto inmobiliario en desarrollo.

El trámite de desenglobe será gestionado ante la autoridad catastral competente (IGAC, Catastro Distrital o Catastro Multipropósito, según corresponda), cumpliendo con las normas urbanísticas y técnicas aplicables, con el fin de que cada una de las unidades resultantes del proyecto cuente con su propia identificación predial independiente.

Este compromiso se asume con el propósito de garantizar la correcta individualización, registro y formalización de los inmuebles derivados del proyecto, en beneficio de sus futuros propietarios y como parte de las obligaciones urbanísticas y técnicas correspondientes.

Sin otro particular, quedamos atentos a cualquier información adicional que sea requerida.

Agradecemos la atención prestada.

MAX JACINTO SOLER LOPEZ

C.C. No. 19.095.952 expedida en Bogotá

Tel 3002105874

CONSORCIO CAMINOS DEL SAMAN con NIT 901.476.320-3



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

Certificado generado con el Pin No: 2512035529125582537

Nro Matrícula: 378-263854

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-124149

Impreso el 3 de Diciembre de 2025 a las 11:39:18 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

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10761

Doc: ESCRITURA 932 DEL 25-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAMINOS DEL SAMAN VIS - NIT. 830.053.812.2

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: 2025-378-1-124149

FECHA: 03-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

—
—
—

September 20, 1969

JACKIE INE BURGOS PALOMINO

REGISTRADOR SECCIONAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512038267125582538

Nro Matrícula: 378-264014

Página 2 TURNO: 2025-378-1-124148

Impreso el 3 de Diciembre de 2025 a las 11:39:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-378-6-10761

Doc: ESCRITURA 932 DEL 25-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 (PARQUEADEROS M1-M30) (PARQUEADEROS PR1-PR27)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAMINOS DEL SAMAN VIS - NIT. 830.053.812.2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-378-3-1538 Fecha: 06-10-2023

SE AGREGA DIRECCIÓN: KR 7 OESTE # 16 - 130, SEGÚN ESC.#. 932 DE 25-05-2023 NOT. 2A. DE CALI. VALE. ART.59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-378-1-124148 FECHA: 03-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP



JACKELINE BURGOS PALOMINO

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA DNP

Transferencia exitosa

Bre-B



Comprobante

50690019326127364259404680352654088

4 de diciembre del 2025 - 10:28 a. m.

Banco de Bogotá 

Valor de la transferencia

\$300.000,00

Enviaste

LOS ROSALES CONST IN

A la llave

0087263820

Entidad

BANCOLOMBIA



[Agregar a mis contactos de Bre-B](#)

Desde la cuenta

Ahorros No. 0583496252

Costo

Gratis



Transferencia exitosa

Bre-B



Comprobante

33475482629781330193252752801985995

4 de diciembre del 2025 - 11:08 a. m.

Banco de Bogotá

Valor de la transferencia

\$60.000,00

Enviaste

LOS ROSALES CONST IN

A la llave

0087263820

Entidad

BANCOLOMBIA



[Aregar a mis contactos de Bre-B](#)

Desde la cuenta

Ahorros No. 0583496252

Costo

Gratis



ARCHIVO: LRHIPO-1095821966

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1095821966
	Hash documento:	447dc80c59
	Fecha creación:	2025-12-12 09:09:31

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO Documento: 6136457 Firmado en AvalSign. Token: 703641</p>	
<p>Puntos: Email: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.234.27.232 2025-12-12 06:24:00</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>

