



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1087207329

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALEXANDER GONZALEZ JACOME	FECHA VISITA	10/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1087207329	FECHA INFORME	15/12/2025
DIRECCIÓN	CALLE 72K 26J-76 CONJUNTO CERRADO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	ARCADIA P.H. APARTAMENTO 102 TORRE 7		
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	SECTOR LAGUNA EL PONDAJE	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO		
IDENTIFICACIÓN	6136457		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL LAGUITO				M. INMOB.	N°
NUM. ESCRITURA	773 EscrituraPH	#NOTARIA	12	FECHA	08/05/2024	370-1114921
CIUDAD ESCRITURA	Cali	DEPTO	Valle del Cauca			APARTAMENTO 102 TORRE 7
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION DISPONIBLE					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	U-760012-22-0704 del 5 de abril de 2023					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	APARTAMENTO 102 TORRE 7					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155000	VRxM2	3918.1	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.435%					

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra a 800 metros de la avenida Simón Bolívar, en el sector predominan las casas en modalidad autoconstrucción, la actividad comercial en moderada.
Tanto el predio como el sector cuentan con servicios públicos de agua, energía, gas natural y telecomunicaciones. Al momento de la visita, el predio no cuenta con contadores de energía y agua.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	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 130,222,223

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,222,223


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de contadores y documento de radicado de mutación catastral.

NOMBRES Y FIRMAS


JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
Perito Actuante
C.C: 6136457 RAA: AVAL-6136457
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-14 13:11:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 0373 DE 2014
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	230	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44.37			
AREA PRIVADA	M2	39.56			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.56

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 72K 26J-76 CONJUNTO CERRADO ARCADIA P.H. APARTAMENTO 102 TORRE 7 | SECTOR LAGUNA EL PONDAJE | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 773, fecha: 08/05/2024, Notaría: 12 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	NO	No hay
			Sardineles	NO	No hay
			Vías Pavimentadas	NO	Regular
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	No hay		Acueducto	SI	SI
Escolar	Muy Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	No hay		Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	No hay		Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Regular	300-400			
Zonas recreativas	No hay				

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 102 TORRE 7	39.56	M2	\$3,291,765.00	100.00%	\$130,222,223.40
TOTALES					100%	\$130,222,223
Valor en letras			Ciento treinta millones doscientos veintidós mil doscientos veintitrés Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$130,222,223	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	18
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja 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: Hipoteca, anotación 1.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Al momento de la visita el predio no tiene instalados los contadores de energía y agua. Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, el sector donde se encuentra el predio presenta amenaza alta por inundación fluvial mitigadle, este inmueble se encuentra a 160 metros del cuerpo de agua más cercano que en este caso es la laguna El Pondaje. El sector también presenta amenaza susceptible a licuación mitigadle. La vía frente al conjunto de apartamentos donde se ubica el predio se encuentra sin pavimentar.

Propiedad horizontal: Escritura: 773, Fecha escritura: 08/05/2024, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: Cali, Administración: 155000, Total unidades: 230, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto donde se encuentra el predio cuenta con 2 salones sociales

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

Acabados: El predio se encuentra en obra gris al momento de la visita técnica al predio

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VEGAS DE COMFANDI		\$167,000,000	1	\$167,000,000		\$		\$	\$3,695,507.86	3043338583
2	VEGAS DE COMFANDI		\$165,000,000	1	\$165,000,000		\$		\$	\$3,651,250.28	6028855542
3	VEGAS DE COMFANDI		\$169,000,000	1	\$169,000,000		\$		\$	\$3,739,765.43	3136726374
4	ARCADIA P.H.		\$118,000,000	1	\$118,000,000		\$		\$	\$3,189,189.19	24851300
Del inmueble		1 piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	50	45.19	0.9	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,325,957.07
2	5	50	45.19	0.9	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,286,125.25
3	5	50	45.19	0.9	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,365,788.89
4		43	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,189,189.19
	1									
									PROMEDIO	\$3,291,765.10
									DESV. STANDAR	\$75,723.70
									COEF. VARIACION	2.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,367,488.80	TOTAL	\$133,217,857.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,216,041.40	TOTAL	\$127,226,597.67
VALOR TOTAL	\$130,222,223.40			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-las-vegas-de-comfandi-3-habitaciones-2-banos/17137-M6123835?src_url=%2Fapartamento%2Fventa%2Fcal%2Festrato-2%2F%3Fsearch%3Dform
- 2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-las-vegas-de-comfandi-cali-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/793-M5539040?src_url=%2Fapartamento%2Fventa%2Fcal%2Festrato-2%2F%3Fsearch%3Dform
- 3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-lilio-rincon-2-habitaciones-2-banos/3406-M5567971?src_url=%2Fapartamento%2Fventa%2Fcal%2Festrato-2%2F%3Fsearch%3Dform
- 4-<https://inmobiliariu360.bancolombia.com/proyecto-de-vivienda-arcadia-conjunto-cerrado>

DIRECCIÓN:
CALLE 72K 26J-76 CONJUNTO CERRADO ARCADIA P.H.
APARTAMENTO 102 TORRE 7 | SECTOR LAGUNA EL
PONDAJE | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4311763981558894

Longitud:-76.49152008160307

COORDENADAS (DMS)

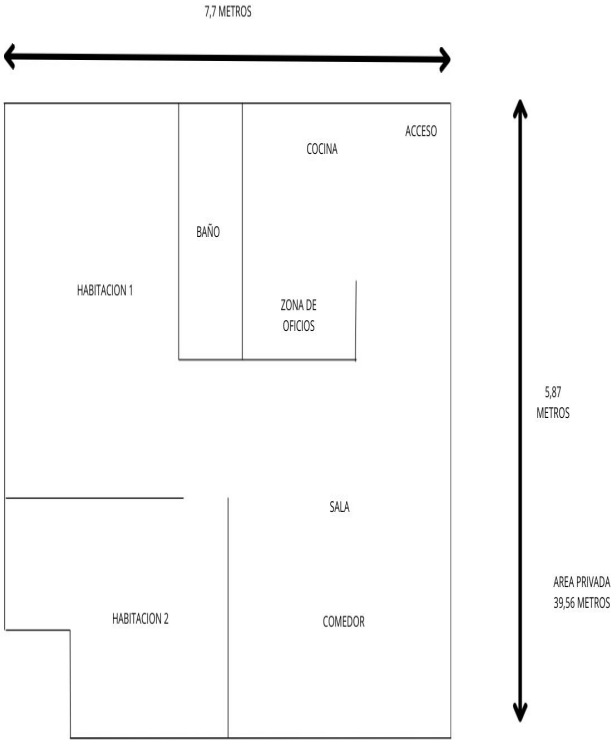
Latitud: 3° 25´ 52.233´´

Longitud:76° 29´ 29.4714´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

ANTEJARDIN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS: General

Piscinas-CJ



SUBESTACION ELECTRICA



CUARTOS BOMBAS



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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1087207329



PIN de Validación: aca50a71



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6136457, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Septiembre de 2024 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-6136457.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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>



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

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

Santiago de Cali, lunes, 15 de diciembre de 2025

Señores:

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía - Caja Honor
La Ciudad

**Asunto: Compromiso entrega de viviendas con medidores de servicios
Públicos domiciliarios**

Cordial saludo,

Conforme a lo establecido en la Norma Urbanística, **Ley 388 de 1197 y Ley 142 de 1994** de servicios públicos domiciliarios, nos permitimos certificar nuestro compromiso como desarrolladores del “**CONJUNTO CERRADO ARCADIA**”, en lo referente a que cada uno de los Apartamentos serán entregados a los hogares beneficiarios con los medidores de acueducto y los contadores de energía instalados y en servicio.

Todos y cada uno de los inmuebles, incluidos los compradores, cuyo financiador hipotecario para la compra del inmueble sea la **Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía - Caja Honor**, a continuación relaciono cuadro con datos del beneficiario:

NOMBRES	MATRICULA	TORRE/APTO.
ALEXANDER GONZALEZ JACOME	370-1114921	TORRE : 7 - Apto - 102

Cordialmente,



JUAN DAVID RUIZ AREVALO
C.C. 1.114.450.870 de Guacarí Valle
REPRESENTANTE LEGAL RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.
DESARROLLADOR DEL PROYECTO

Santiago de Cali, Septiembre 30 de 2025

Doctor

EDWIN ALBERTO PEREZ

Subdirector de Departamento Administrativo

SUBDIRECCION DE CATASTRO

**Referencia: PROYECTO "CONJUNTO CERRADO ARCADIA " PROPIEDAD
HORIZONTAL CALLE 72K No. 26 J-76 SANTIAGO DE CALI
TRAMITE E INCORPORACION AL CENSO CATASTRAL
PREDIO GLOBAL CÓDIGO UNICO N° 76-001-01-00-13-97-0010-0034-0-00-00-0034
MATRICULA GLOBAL 370-609334**


Cordial Saludo,

Adjunto la documentación solicitada para el trámite correspondiente:

- a) Autorización expedida por ALIANZA FIDUCIARIA , para radicar documentos catastro (CAMARA COMERCIO, FOTOCOPIA CEDULA REPRESENTANTE LEGAL)
- b) Certificado Cámara y Comercio , fotocopia cedula representante legal RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A - CORASA (**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y VENDEDOR**)
- c) Certificado de tradición global MATRÍCULA INMOBILIARIA N° **370-609334**
- d) licencia de construcción Resolución N° **U-76001-2-22-0704 de fecha abril 5 de 2023** expedida por la Curaduría URBANA DOS de Santiago de Cali. Declaración de Propiedad Horizontal N° **PH OA - 23-0022 del 22 de febrero de 2024.**
- e) Certificado nomenclatura oficial **CALLE 72K No. 26 J-76 PORTERIA** Paz y salvo vigencia 2025 **PREDIO N° 76-001-01-00-13-97-0010-0034-0-00-00-0034**
- f) Contrato de **FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO EL LAGUITO**
- g) Escritura 0245 Enero 10 de 1999 Notaria novena de Cali
- h) Escritura 1362 Junio 8 de 2005 Notaria 1 de Cartago
- i) Escritura 3086 Diciembre 21 de 2007 Notaria 1 de Cartago
- j) Escritura 1424 Abril 23 de 2008 Notaria 10 de Cali
- k) Escritura 2713 Septiembre 4 de 2021 Notaria 2 de Cartago

- l) Escritura 2314 Octubre 10 de 2023 Notaria 12 de Cali
- m) Escritura 0773 Mayo 8 de 2024 Notaria 12 de Cali (Reglamento PH)
- n) MEMORIA PLANOS POYECTO ARCADIA (licencia de construcción con sus respectivos planos, 2 en Autocad y 21 planos de PFD, Licencia de propiedad Horizontal con sus respectivos planos, 3 en AutoCAD y 10 planos en PDF, Plano topográfico en Autocad y PDF)
- o) CARPETA PLANOS PH impresos planta de APARTAMENTOS

Sin otro particular, nos suscribimos como sus seguros servidores y amigos


JUAN DAVID RUIZ AREVALO
C.C. No. 1.114.450.870 de Guacarí Valle
Representante Legal
RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.
Nit. 830.035.896-4
Dirección Calle 23 Norte No. 5BN – 66
Tel 485 13 00 ext 103
Cel. 3173677554
Correo direcciontramites@corasa.com.co (Olga Lucia Garzon)



Departamento Administrativo de Hacienda Subdirección de Catastro Municipal

Fecha de radicación	30/09/2025	Código de radicación	4000013457064		
Proceso	MUTACION URBANA INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Trámite	PROPIEDAD HORIZONTAL		
Coordinador trámite	Laura Margarita Palacios	Encargado directo	Laura Margarita Palacios	Oficio presentado	P009300340000
Fecha de visita	30/09/2025	No. de predios afectados	1		
Número Predial Nacional	760010100139700100034000000034	Id. Predio	598828	Solicitante	EDISON LOPEZ MARIN
Dirección	CALLE 23 NORTE # 5BN - 66	Teléfono	3173677554	E-mail	direcciontramites@corasa.com.co
Observación	SOLICITA INCORPORACION DE PH				
Documentos entregados					
Documentos Faltantes					
Radicado por	Mario Andres Ceron Benavidez				
Consulte el estado de su radicacion en http://www.cali.gov.co/catastro/ (Ingresando en la opción "trámites y servicios")					
Señor usuario usted acepto enviar notificación de su proceso por via correo electrónico, al correo direcciontramites@corasa.com.co					
La presentación de la solicitud de revisión de avalúo o cualquier otro trámite catastral, no exime al usuario del pago del respectivo impuesto predial unificado					



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

Certificado generado con el Pin No: 2512027882125524671

Nro Matrícula: 370-1114921

Pagina 1 TURNO: 2025-370-1-536762

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 01:51:40 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 28-05-2024 RADICACIÓN: 2024-34877 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 TORRE 7. CON AREA DE 39,56 M2. PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.435% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.773 DE FECHA 08-05-2024 EN NOTARIA DOCE DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL LAGUITO, ADQUIRIO ASI:--EL 22-11-2021 SE REGISTRO LA ESCRITURA #2713 DEL 04-11-2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, POR LA CUAL SE EFECTUO LA ADJUDICACION EN SUCESION Y PARTICION ADICIONAL, DE: RIVERA DURAN ALVARO, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL LAGUITO.--EL 16-06-2005 SE REGISTRO LA ESCRITURA #1362 DEL 08-06-2005 DE LA NOTARIA 01 DE CARTAGO, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: CASTAÑEDA CARDONA OSCAR, A: RIVERA DURAN ALVARO.--EL 18-02-1999 SE REGISTRO LA ESCRITURA #0245 DEL 30-01-1999 DE LA NOTARIA 09 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA DACION EN PAGO DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES DE PRODUCTORIA DE PAPELES S.A. -COOPROPAL, A: CASTAÑEDA CARDONA OSCAR.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 72K 26J-76 CONJUNTO CERRADO "ARCADIA" P.H. APARTAMENTO 102 TORRE 7.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 609334

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-2023 Radicación: 2023-370-6-85800

Doc: ESCRITURA 2314 DEL 10-10-2023 NOTARIA DOCE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA BOLETA FISCAL # 001-10-1001820347 DEL 30-10-2023

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL LAGUITO NIT 830053812-2

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 2512027882125524671

Nro Matrícula: 370-1114921

Pagina 2 TURNO: 2025-370-1-536762

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 01:51:40 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-2024 Radicación: 2024-370-6-34877

Doc: ESCRITURA 773 DEL 08-05-2024 NOTARIA DOCE DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO CERRADO ARCADIA"
DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 675/2001. COMPARECE RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.-CORASA COMO FIDEICOMITENTE
DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL LAGUITO. X 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: 2025-370-1-536762 FECHA: 02-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

⬇ Pago realizado



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

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
05 de diciembre de 2025 a las 09:38 a. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M03343792


¿Desde dónde se hizo el envío?
315 392 9654



ARCHIVO: LRHIPO-1087207329
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1087207329
	Hash documento:	cbf48f068a
	Fecha creación:	2025-12-15 08:15:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO Documento: 6136457 Firmado en AvalSign. Token: 129887	
Puntos: Email: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.234.27.232 2025-12-14 13:11:00	



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>

