



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1144153224

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	BRAYAN ANDRES SOTO MULATO	FECHA VISITA	26/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1144153224	FECHA INFORME	29/12/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 26G # 72E-50 APARTAMENTO 220 MANZANA L SECTOR 4 URBANIZACION VILLA DEL LAGO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	41 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	URBANIZACION VILLA DEL LAGO	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cali	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Valle del Cauca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO 6136457		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SONIA CARLINA ESTACIO PALMA			
NUM. ESCRITURA	1304 Escritura De Propiedad	NOTARIA	4	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	E006900320000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Casa sometida a RPH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	NO DISPONIBLE			

M. INMOB.	N°
370-182365	APARTAMENTO 220

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra a 750 metros de distancia de la avenida Simón Bolívar

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son funcionales y exclusivos, pero el del agua y gas natural comparten gabinetes con el predio que comparten terreno.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	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 136,108,892

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,108,892

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 024

NOMBRES Y FIRMAS


 JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO
 Perito Actuante
 C.C. 6136457 RAA: AVAL-6136457
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-12-29 16:35:00


 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	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Acuerdo 0373 de 2014, por el cual se establece el P.O.T. del municipio de Cali, El predio cumple con la normatividad urbanística.
Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.25
AREA PRIVADA	M2	51.90

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO	PESOS	41601000
CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.88

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 26G # 72E-50 APARTAMENTO 220 MANZANA L SECTOR 4 URBANIZACION VILLA DEL LAGO | URBANIZACION VILLA DEL LAGO | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4755, fecha: 25/07/1984, Notaría: 2 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 300-400
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	No hay
Estacionamientos	No hay
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	No hay

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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 220	51.90	M2	\$2,622,522.00	100.00%	\$136,108,891.80
TOTALES					100%	\$136,108,892
Valor en letras	Ciento treinta y seis millones ciento ocho mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$136,108,892
						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 024**Garaje:** El predio no cuenta con garaje, se encuentra ubicado en pasaje peatonal sin acceso a vehículos**Entorno:** El predio se encuentra ubicado en una zona de amenaza por susceptibilidad a liguación y amenaza alta por inundación fluvial, ambas mitigables según el P.O.T. El predio se encuentra ubicado a 198 metros de distancia del cuerpo de agua más cercano, el cual corresponde a la laguna El Pondaje.**Propiedad horizontal:** Escritura: 4755, Fecha escritura: 25/07/1984, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cali, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Terraza comunal: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Los dos predios que comparten el terreno sobre el cual se levanta la edificación, también comparten el antejardín en la misma proporción que indica el coeficiente de copropiedad. No se cobra administración**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El cielorraso del predio se encuentra en regular estado en algunos puntos.

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	VILLA DEL LAGO	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$2,654,142.58	3159645757
2	VILLA DEL LAGO	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,638,400.30	3127804012
3	VILLA DEL LAGO	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$2,575,024.20	3052069060
Del inmueble		2 piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	41	58.25	51.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,654,142.58
2	41	60.36	54.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,400.30
3	41	58	51.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,575,024.20
41									PROMEDIO	\$2,622,522.36
									DESV. STANDAR	\$41,880.92
									COEF. VARIACION	1.60%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,664,403.28	TOTAL	\$138,282,530.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,580,641.44	TOTAL	\$133,935,290.87
VALOR TOTAL	\$136,108,891.80			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-lleras-restreco-3-habitaciones-1-banos/20033-M5735550?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fvilla-del-lago%2F2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-villa-del-lago-3-habitaciones-1-banos/835-M59915187?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fvilla-del-lago%2F3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-urbanizaci%C3%B3n-el-jaquito-3-habitaciones-1-banos/15238-M56302777?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcali%2Fvilla-del-lago%2F

DIRECCIÓN:

CARRERA 26G # 72E-50 APARTAMENTO 220 MANZANA L
 SECTOR 4 URBANIZACION VILLA DEL LAGO | URBANIZACION
 VILLA DEL LAGO | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

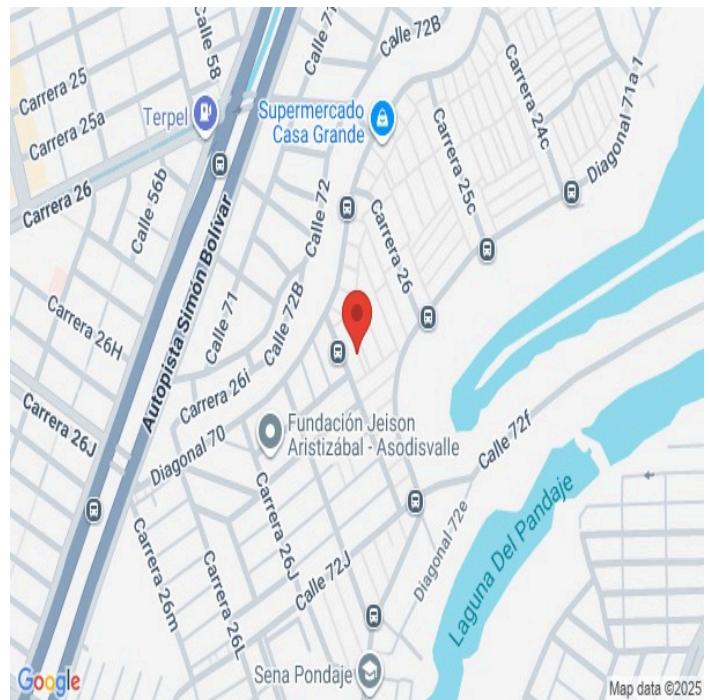
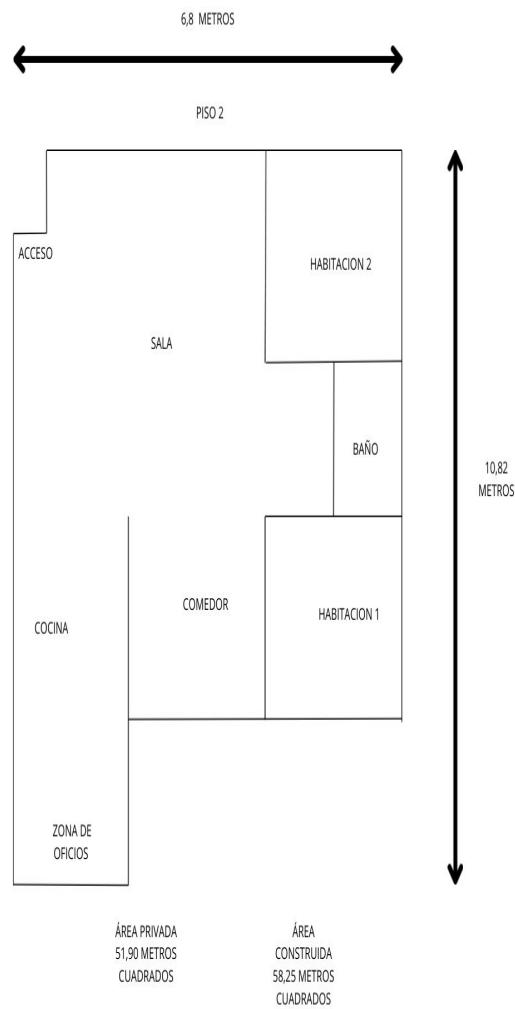
Latitud: 3.435358371630862

Longitud: -76.4915321997236

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26' 7.2882''

Longitud: 76° 29' 29.5152''

**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



FOTOS: General

Closet hab. 2



Baño Social 1



Baño Social 1



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 LRCAJA-1144153224



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512174102126241015

Nro Matrícula: 370-182365

Página 2 TURNO: 2025-370-1-556971

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 09:18:53 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4690 DEL 17-11-1983 NOTARIA 10 DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ADMINISTRACION

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

DE: SOC."CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-1984 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4755 DEL 25-07-1984 NOTARIA 2 DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: SOC."CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-1984 Radicación: 1984-370-6-32099

Doc: RESOLUCION 3814 DEL 27-08-1984 SUPERBANCARIA DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION "VILLA DEL LAGO"

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: SOC."CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-09-1984 Radicación: 1984-370-6-32601

Doc: ESCRITURA 5668 DEL 28-08-1984 NOTARIA 2 DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCR.#4755 DEL 25-07-84 NOTARIA 2 DE CALI.-

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

DE: SOC."CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A."

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-11-1984 Radicación: 1984-370-6-44756

Doc: RESOLUCION 5649 DEL 08-11-1984 SUPERBANCARIA DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 MODIFICACION A LA RESOLUCION #3814 DE AGOSTO 27 DE 1984 ANOTACION #004

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-04-1986 Radicación: 1986-370-6-14366

Doc: ESCRITURA 1265 DEL 18-03-1986 NOTARIA 10 DE CALI VALOR ACTO: \$350,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512174102126241015

Nro Matrícula: 370-182365

Página 5 TURNO: 2025-370-1-556971

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 09:18:53 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

DE: CONAVI BANCCO COMERCIAL S.A.

A: ROJAS JOSE FRANCISCO

CC# 14939448

A: VALENCIA BARONA LUZ MARINA

CC# 31285297

ANOTACIÓN: Nro 016 Fecha: 10-06-2004 Radicación: 2004-370-6-44605

Doc: ESCRITURA 2401 DEL 26-05-2004 NOTARIA 2 DE CALI

VALOR ACTO: \$3,400,000

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%(B.F.#10204550/10-06-2004)(LA COMPRADORA QUEDA PROPIETARIA DEL 100% DE ESTE PREDIO)

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

DE: CANDELO ESTACIO FLORENCIO

CC# 16475087

A: ESTACIO DE CANDELO SONIA CARLINA

CC# 29217394 X

ANOTACIÓN: Nro 017 Fecha: 15-07-2009 Radicación: 2009-370-6-49810

Doc: OFICIO 432 DEL 01-04-2009 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL SUS DERECHOS

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

DE: INMOBILIARIA SAN JOSE LIMITADA

A: ESTACIO DE CANDELO SONIA CARLINA

X

ANOTACIÓN: Nro 018 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-370-6-6314

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

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACIÓN - CONTRIBUCIÓN CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN.

ANOTACIÓN: Nro 019 Fecha: 22-02-2013 Radicación: 2013-370-6-14251

Doc: OFICIO 2033 DEL 12-09-2012 JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE C DE CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO, INSCRITO POR OFICIO #432 DEL 01-04-2009

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

DE: INMOBILIARIA SAN JOSE LTDA

A: ESTACIO DE CANDELO SONIA CARLINA

X

ANOTACIÓN: Nro 020 Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-370-6-12611

Doc: CERTIFICADO 9200527446 DEL 17-01-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI DE CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512174102126241015

Nro Matrícula: 370-182365

Página 7 TURNO: 2025-370-1-556971

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 09:18:53 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-370-3-3117 Fecha: 27-04-2018

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR PLANEACION MUNICIPAL-CALI, SEGUN RES. RES. 4132,010,21,3,300 DE OCT 5 DE 2017 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD Y RES. N. 2337 DE 25-03- 2011 DE LA SNR.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-370-1-556971

FECHA: 17-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

REGISTRADOR PRINCIPAL

W Wompi

Corresponsal  **Bancolombia**

CALI MOTOS R C CALI VALCO

d 70 26 27

TRANSACCIÓN EXITOSA

Monto: \$300.000,00

Fecha: **DIC 23 2025 - 14:25:27**

Transacción: **Recaudo de factura**

Referencia: **1144153224**

Convenio: **84409**

Nombre: **LOS ROSALES CONSTRUC**

Recibo 156849 **Ter:4UMD4X8265**

RRN: 251138156849 Aprob 283517 C Único 22966

**El Corresponsal Bancario no debe
cobrarte por realizar esta transacción**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento sea correcta. Conserve esta tirilla como soporte.

Línea de atención: 018000912345

***** CLIENTE *****



ARCHIVO: LRCAJA-1144153224

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1144153224
	Hash documento:	ca30c7a79e
	Fecha creación:	2025-12-29 16:35:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JUAN CARLOS LOPEZ SALCEDO</p> <p>Documento: 6136457</p> <p>Firmado en AvalSign. Token: 785570</p>	
<p>Puntos: Email: pom.avaluos@gmail.com Celular: 3174496335</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.234.18.80 2025-12-29 16:35:00</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>

