



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059909316

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGEL EDUARDO ZAPATA GUEVARA
NIT / C.C CLIENTE	1059909316
DIRECCIÓN	CALLE 115B PRIMER PISO #26-04 EDIFICIO BIFAMILIAR SANTA CRUZ
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	PROMOCIONES POPULARES
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	20/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANTACRUZ FIERRO CARLOS ALBERTO				
NUM.	3440 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	15/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cali	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	AR-76001-2-23-0757 DEL 27/11/2023 CURADURIA 2 DE CALI				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BIFAMILIAR SANTA CRUZ				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	55,72%				

M. INMOB.	N°
370-1108186	APTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata del apartamento 101 del edificio bifamiliar santa cruz, localizado en la zona oriente de la ciudad, en el barrio promociones populares, El inmueble cuenta con sala, comedor, cocina, baño social, alcobas, en el segundo piso 2 alcobas, estar, oficios y balcón. El inmueble cuenta con un buen estado de conservación. NOTA: Se liquida el avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 122,872,134

VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,872,134

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
Perito Actuante  
C.C: 1151947725  
RAA: AVAL-1151947725

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3440 del 15-12-2023 NOTARIA TERCERA de CALI.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 0373 DE 2014**  
Está en zona de inundación alta mitigable- en la actualidad es mitigado con la construcción del jarillón. Adicional a esto, al predio, se le concede licencia de reconocimiento de construcción resolución AR-76001-2-23-0757 del 27 nov de 2023.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	91.88

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	91.88
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	91.88

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	91.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 115B PRIMER PISO #26-04 EDIFICIO BIFAMILIAR SANTA CRUZ | PROMOCIONES POPULARES | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3440, fecha: 15/12/2023, Notaría: 3 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	91.88	M2	\$1,337,311.00	100.00%	\$122,872,134.68
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$122,872,134</b>
Valor en letras			Ciento veintidós millones ochocientos setenta y dos mil ciento treinta y cuatro Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL****\$122,872,134****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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 media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General:** Se trata del apartamento 101 del edificio bifamiliar santa cruz, localizado en la zona oriente de la ciudad, en el barrio promociones populares, El inmueble cuenta con sala, comedor, cocina, baño social, alcobas, en el segundo piso 2 alcobas, estar, oficinas y balcón. El inmueble cuenta con un buen estado de conservación. NOTA: Se liquida el avalúo con el área privada de los documentos suministrados. NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno:** El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de viviendas de uno y dos pisos característicos de estrato 2. Dentro de la zona específicamente sobre la Transversal 103, la Carrera 27 y la Calle 121 se destaca la presencia de inmuebles destinados a la actividad comercial de diferentes sectores de la economía. Las perspectivas de valorización son normales. Las vías de acceso al sector son pavimentadas y en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3440, Fecha escritura: 15/12/2023, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 La ph está en función de un bifamiliar, con la casa contigua de la derecha, saliendo del inmueble.

**Estructura:** La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado, cocina, pisos, oficinas, baño con enchapes en cerámica, paredes con estuco y pintura.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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	APTO MISMO SECTOR CALI	3	\$90,000,000	0.93	\$83,700,000		\$		\$	\$1,328,571.43	3164913867
2	APTO MISMO SECTOR CALI	3	\$95,000,000	0.93	\$88,350,000		\$		\$	\$1,338,636.36	3107288753
3	APTO MISMO SECTOR CALI	2	\$98,000,000	0.95	\$93,100,000		\$		\$	\$1,311,267.61	3186155207
4	APTO MISMO SECTOR CALI	3	\$110,000,000	0.9	\$99,000,000		\$		\$	\$1,523,076.92	3054175592
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	0	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,328,571.43
2	2		66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,338,636.36
3	2		71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,311,267.61
4	2		65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,370,769.23
	29 años									
									PROMEDIO	\$1,337,311.16
									DESV. STANDAR	\$25,005.65
									COEF. VARIACION	1.87%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,362,316.81	TOTAL	\$125,169,668.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,312,305.50	TOTAL	\$120,574,629.79
VALOR TOTAL	\$122,872,134.68			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-troncal/cali/7831579>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/union-de-vivienda-popular/cali/7516463>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-del-lago/cali/5538426>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-fe/cali/10602323>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 115B PRIMER PISO #26-04 EDIFICIO BIFAMILIAR  
SANTA CRUZ | PROMOCIONES POPULARES | Cali | Valle del  
Cauca



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.425939

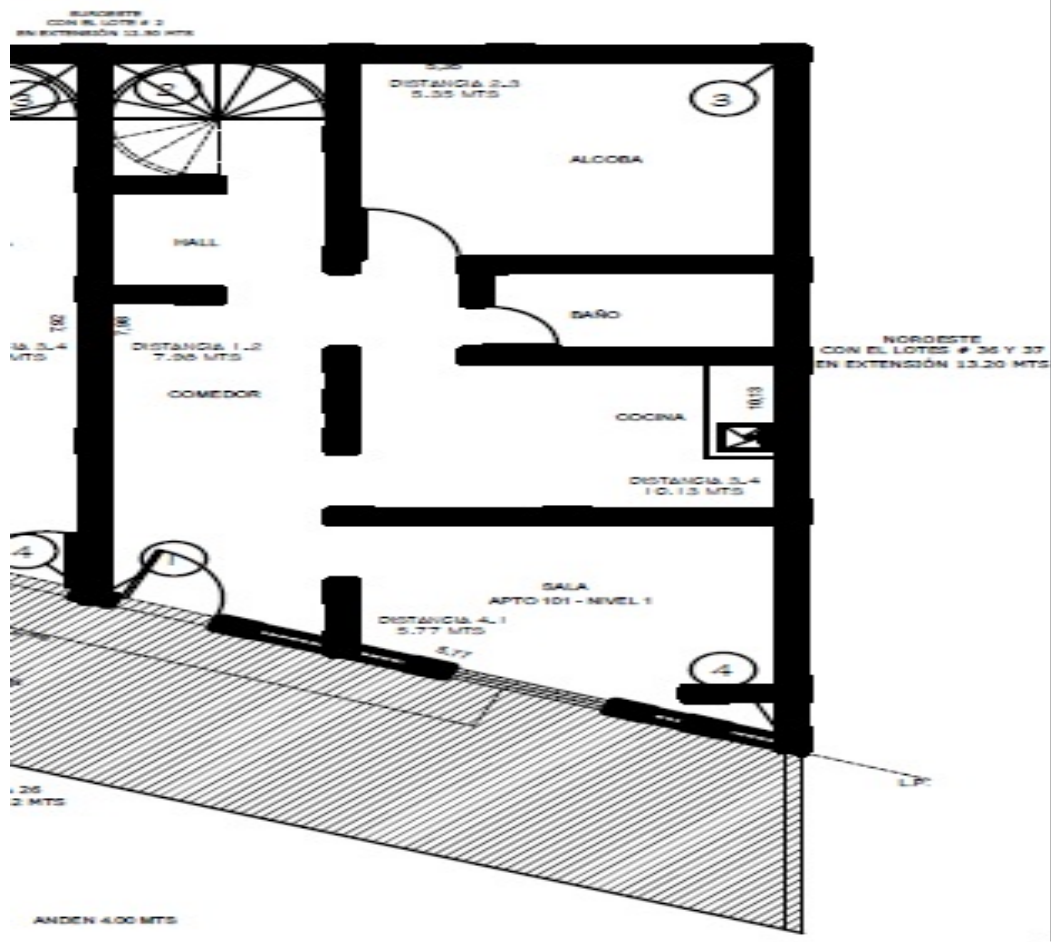
**Longitud:** -76.467444

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 25' 33.3804''

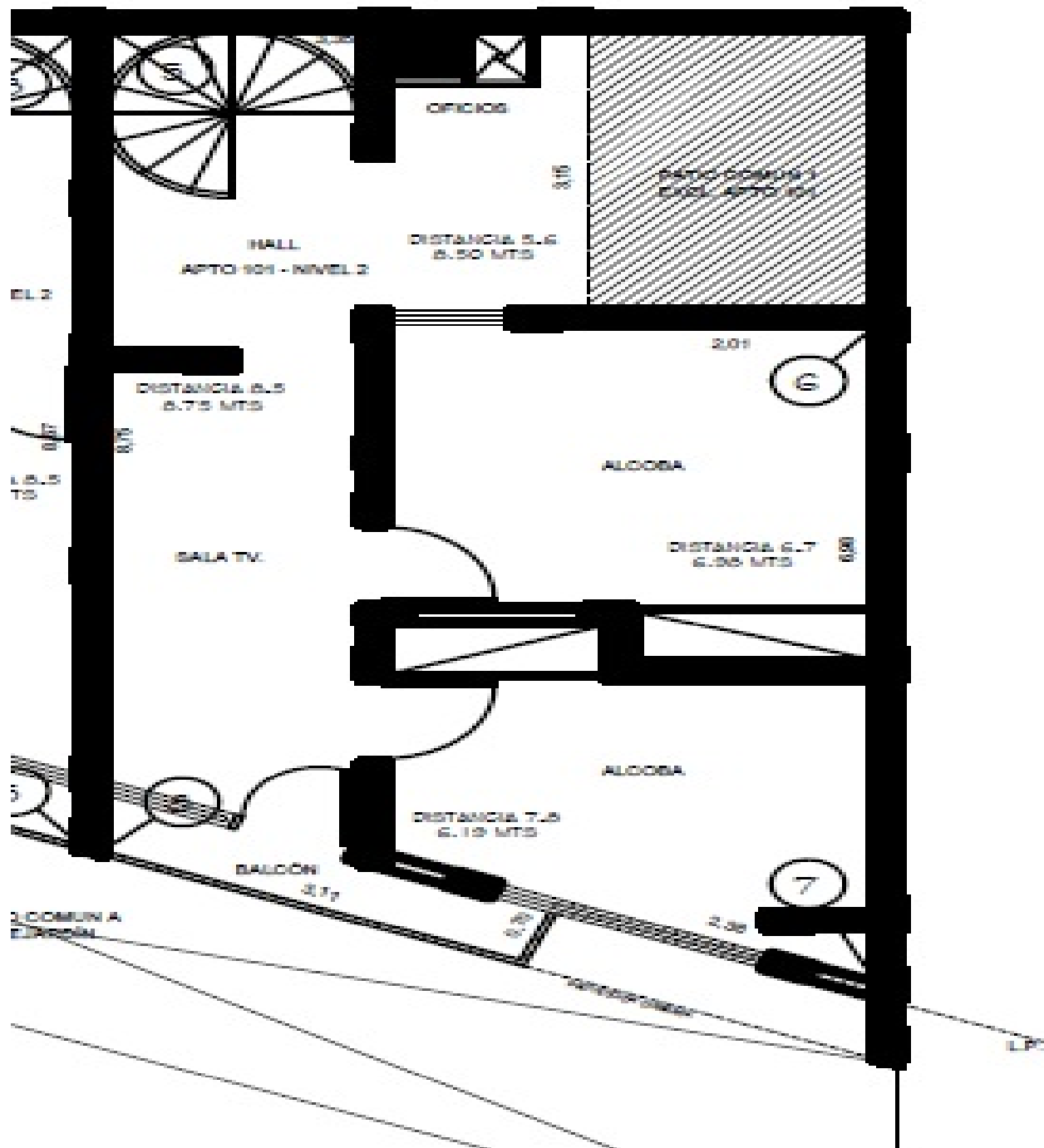
**Longitud:** 76° 28' 2.7984''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano







## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



pasillo



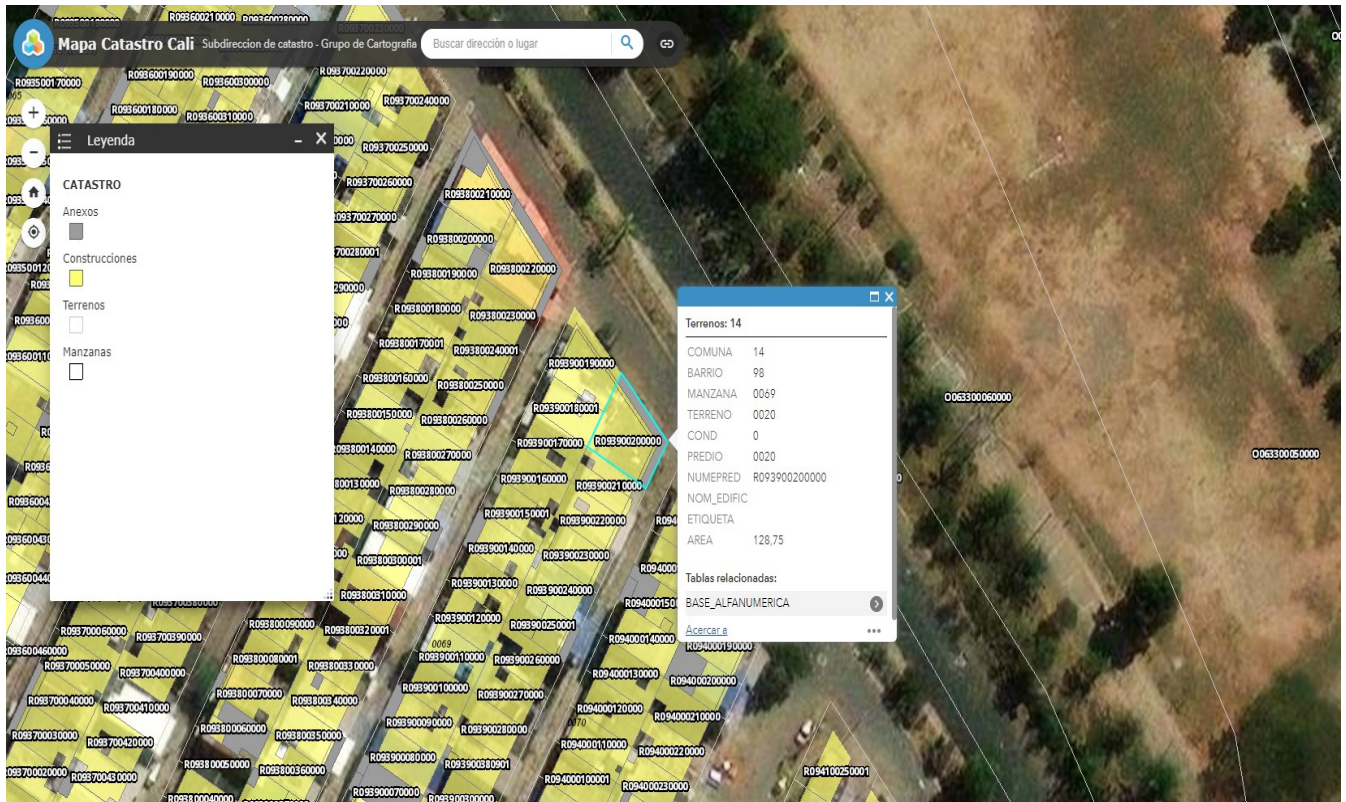
escaleras



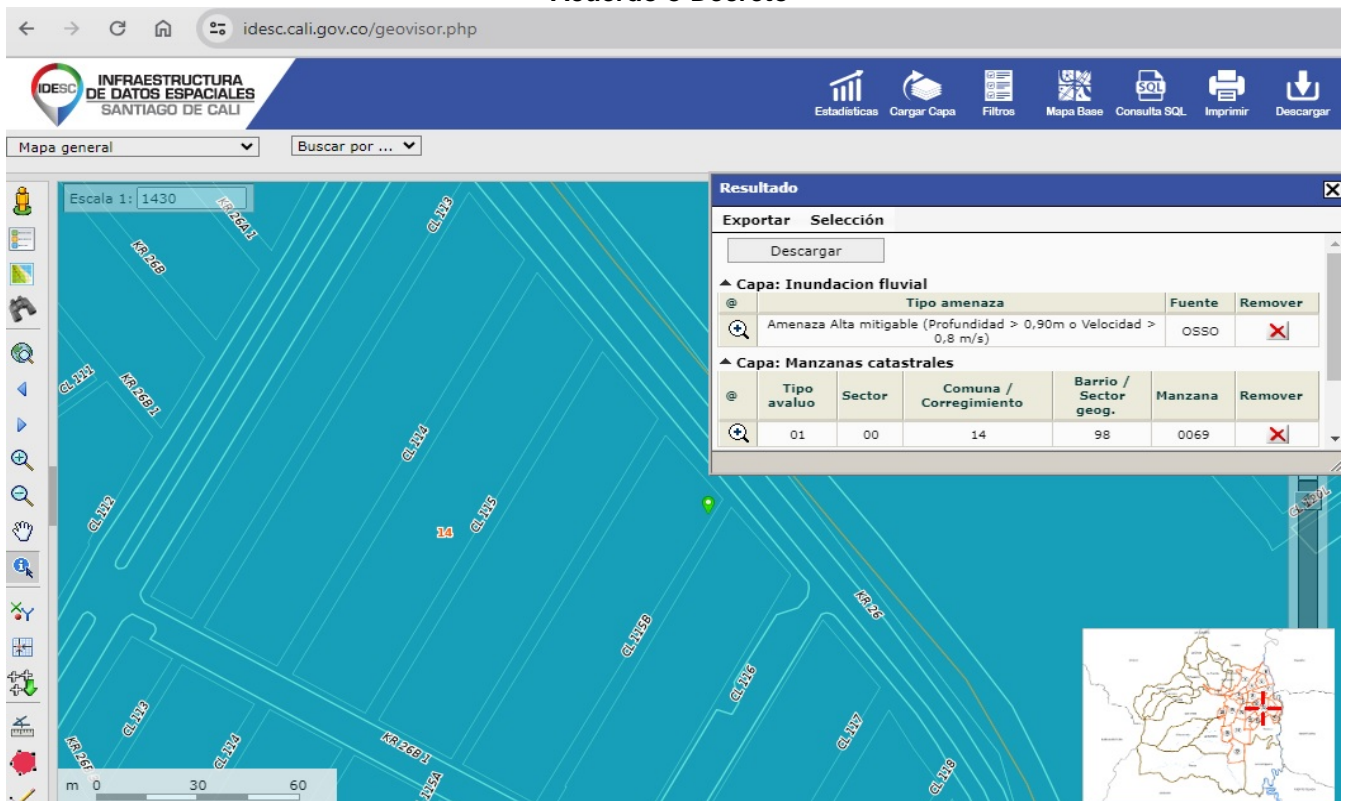


# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta catastral



## Acuerdo o Decreto





12 / 17

## 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 LRCAJA-1059909316





PIN de Validación: aa550a77



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Actualizado 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  
19 Ene 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Oct 2019

Regimen  
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  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
29 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa550a77



#### 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  
29 Oct 2019

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2019

Regimen  
Regimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: maribordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: aa550a77



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y  
Especiales - Instituto Tecnológico.

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) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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 esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo electrónico, 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 en 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**

aa550a77

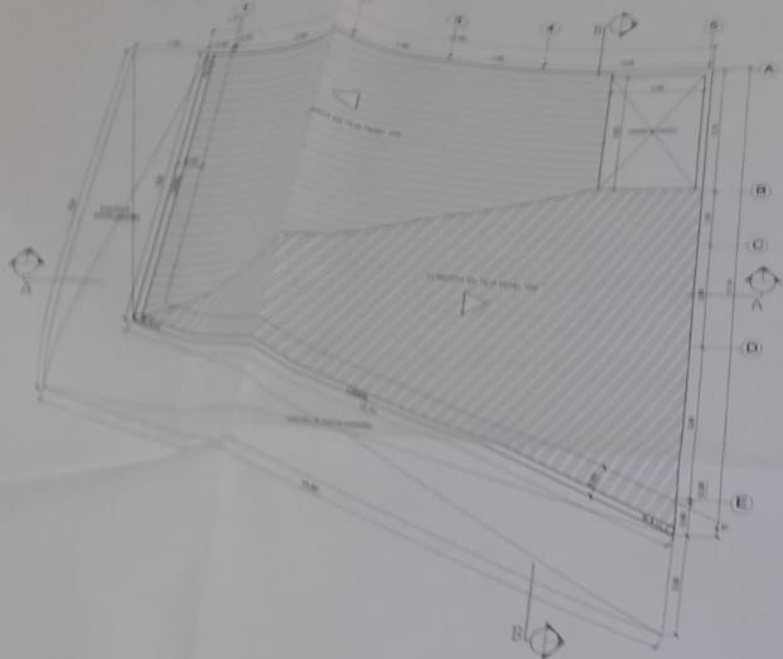
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



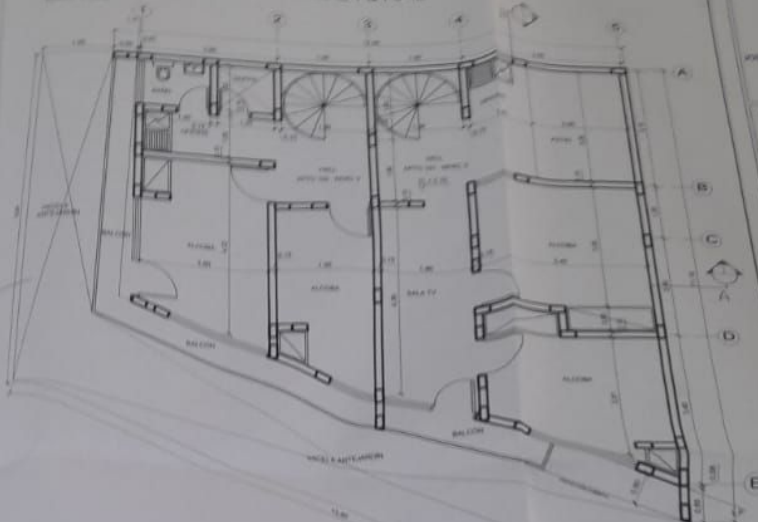
# PLANTA DE CUBIERTA

ESC. 1:50



# PLANTA SEGUNDO PISO REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

ESC. 1:50



PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRERA 26

PROYECTANTE:  
ING. CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES

LOCALIZACIÓN:  
CALLE 1198 N. 26, 19  
BARBOSA  
MUNICIPIO DE MARIKANGA

QUANTIFICADO:  
ÁREA CONSTRUIDA: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
VOLUMEN CONSTRUIDO: 1.000,00 m<sup>3</sup>

PROYECTANTE:  
CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES

DISEÑO:  
ING. CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES  
MAT. 1326 VALLE  
CRA. 47 N. 8 - 157 - OFICINA 104  
TEL. 316-4000000

ESCALA: 1:50

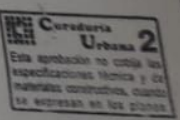
FECHA: SEPTIEMBRE 2023

ARCHIVO:

PLANO A.

REF. 2 DE 2

SELLO CURADURÍA:



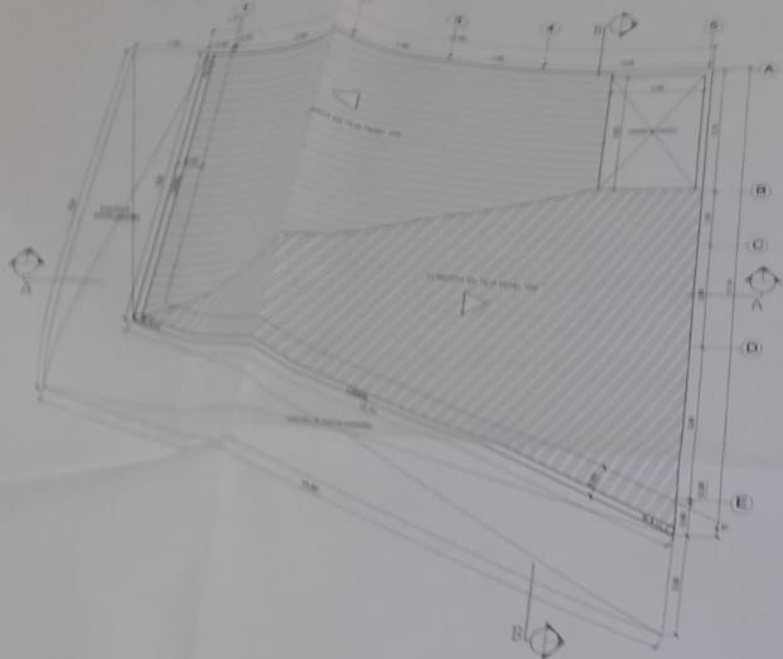
C/A-A esc. 1:50

FACHADA esc. 1:50 - CARRERA 26



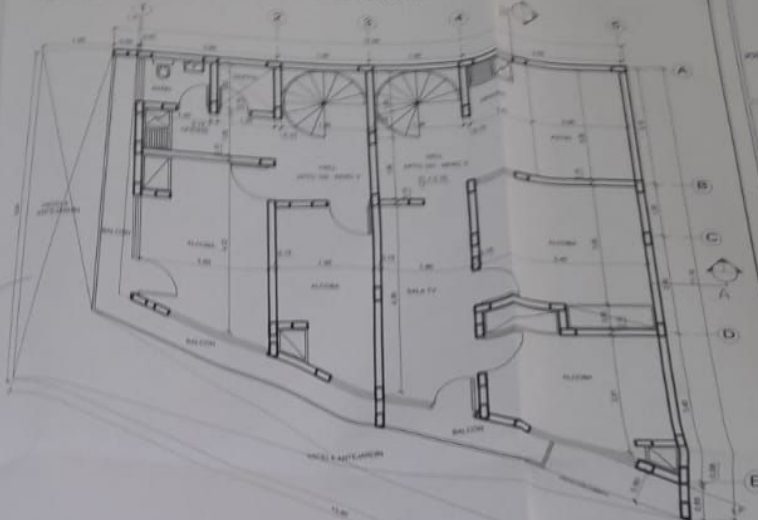
# PLANTA DE CUBIERTA

ESC. 1:50



# PLANTA SEGUNDO PISO REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

ESC. 1:50



PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRERA 26

PROYECTANTE:  
ING. CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES

LOCALIZACIÓN:  
CALLE 1198 N. 26, 19  
BARIO DE  
PROYECTOS URBANOS

CONTENIDO:  
PLANOS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRERA 26

PROYECTANTE:  
CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES

DISEÑO:  
ING. CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES  
MAT. 1326 VALLE  
CRA. 47 N. 8 - 157 - OFICINA 104  
CEL. 316-4000000

ESCALA:  
1 : 50

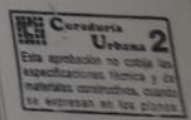
FECHA:  
SEPTIEMBRE 2023

ARCHIVO:

PLANO A.

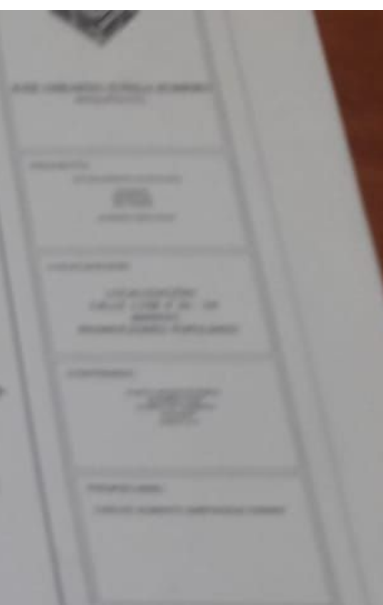
REF. 2 DE 2

SELLO CURADURÍA:



C/A-A esc. 1:50

FACHADA esc. 1:50 - CARRERA 26

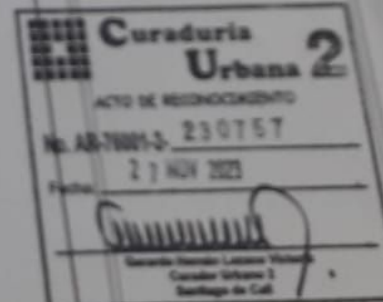


PLANNO A.

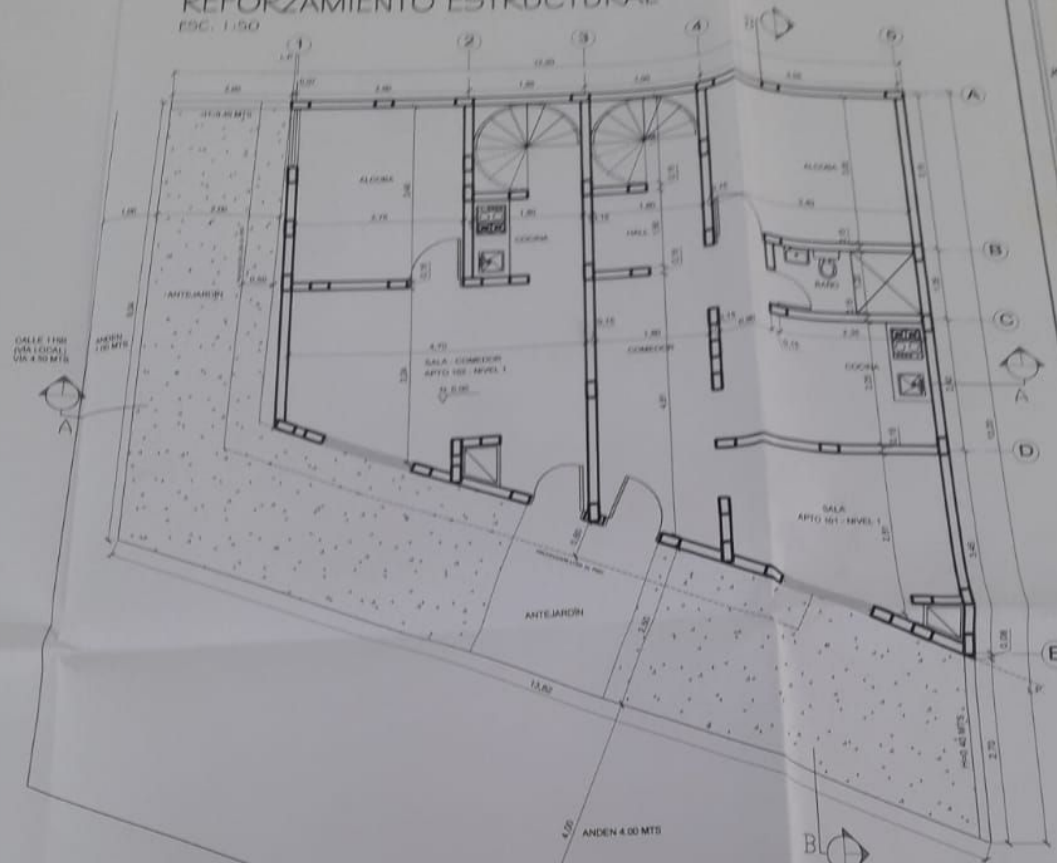
REF. 2 DE

SELLO CURADURA

CUBIERTA EN TELA POND. 150g



# PLANTA PRIMER PISO REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL ESC. 1:50



CATEGORIA I = ALTO RIESGO  
CATEGORIA II = MEDIANO RIESGO  
CATEGORIA III = BAJA CAPACIDAD DE COMBUSTION  
(\*) POR SU CLASIFICACION EN EL SUBGRUPO DE OCUPACION R-1 Y R-2.  
CON NO MAS DE TRES PISOS, NO REQUIERE CUANTIFICACION  
DE LA RESISTENCIA CONTRA FUEGO.

DISTANCIA MAX. DE RECORRIDO = 15.00 MTS

CARGA DE OCUPACION

PISO 1: 86.75 / 18 = 4.81  
PISO 2: 93.15 / 18 = 5.17  
TOTAL: 9 HABITANTES

NSR - 10 CONTRA INCENDIO	
CLASIFICACION SEGUN GRUPO DE OCUPACION	R
CLASIFICACION SEGUN SUBGRUPO DE OCUPACION	R-1
CLASIFICACION SEGUN SUBGRUPO DE USO	I VIVIENDA
COEFICIENTE DE IMPORTANCIA	1.0

CATEGORIA POR RESISTENCIA CONTRA FUEGO				
1 A 3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS	6 PISOS	>7 PISOS

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL LOTE	132.75 M <sup>2</sup>
AREA LIBRE	46.00 M <sup>2</sup>
AREA 1o. CONSTRUIDO	86.75 M <sup>2</sup>
AREA 2o. CONSTRUIDO	93.15 M <sup>2</sup>
AREA TOTAL CONSTRUIDO	179.90 M <sup>2</sup>
AREA REFORZAMIENTO ESTRU	53.97 M <sup>2</sup>



PROYECTO: REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

PROYECTISTA: GERARDO LOZANO VICTORIA  
INGENIERO DE PROFESION

LOCALIZACION:

CALLE 110B # 25 - 5A  
BARRIO: PREDIO COMUNAL

CONTENIDO:

PLANTA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL  
PRIMER PISO

PROPIETARIO:

CARLOS ALBERTO SANTACRUZ TORRES

DISEÑO:

SCOTT GERARDO ZUÑIGA ROMERO  
ARQUITECTO  
MAT. 1326 VALLE  
CRA. 47 No. 4 - 157 - OF 201A - CALI  
CEL. 310-4256663

ESCALA:

1 : 50

FECHA:

SEPTIMBRE 2023

ARCHIVO:

PLANO A.

REF. 1 DE 2

SELLO CURADURIA :

**Curaduria Urbana 2**  
Esta aprobacion no cubre las especificaciones tecnica y de materiales constructivos, cuando se expresan en los planos.

**Curaduria Urbana 2**  
ACTO DE RECONOCIMIENTO  
No. AR-76001-2- 230757  
Fecha: 27 NOV 2023  
Gerardo Hernan Lozano Victoria  
Curaduria Urbana 2  
Santiago de Cali



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

Certificado generado con el Pin No: 240129313488442014

Nro Matrícula: 370-1108186

Pagina 1 TURNO: 2024-33711

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:09:13 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 MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 14-01-2024 RADICACIÓN: 2023-101032 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 CON AREA DE 91.88MTS2 CON COEFICIENTE DE 55.72% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3440 DE FECHA 15-12-2023 EN NOTARIA TERCERA 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:

PRIMER REGISTRO.- ESCRITURA 1056 DEL 07-04-1995 NOTARIA 1 DE CALI VENTA-VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO., POR VALOR DE \$ 2,571,367.00 DE: "INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE CALI "INVICALI" , A: VELASCO MERCHANCANO MARIA EUGENIA, HOLGUIN YOLI, REGISTRADA EN LA MATRICULA 403396.-- SEGUNDO REGISTRO- ESCRITURA 1558 DEL 28-06-2023 NOTARIA TERCERA DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 130,000,000.00 DE: VELASCO MERCHANCANO MARIA EUGENIO, HOLGUIN YOLI, A: SANTACRUZ FIERRO CARLOS ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 403396.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 115B PRIMER PISO #26-04 EDIFICIO BIFAMILIAR SANTA CRUZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 403396

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-101032

Doc: ESCRITURA 3440 del 15-12-2023 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR SANTA CRUZ

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

A: SANTACRUZ FIERRO CARLOS ALBERTO

CC# 14638122 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240129313488442014

Nro Matrícula: 370-1108186

Pagina 2 TURNO: 2024-33711

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:09:13 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-33711**

**FECHA: 29-01-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública