



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113523735

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	ANDRES FELIPE CAICEDO MANRIQUE
NIT / C.C CLIENTE	1113523735
DIRECCIÓN	CARRERA 25B #57-37 APTO. #201. EDIFICIO MONTOYA PROP. HORIZ.
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	NUEVA FLORESTA
DEPARTAMENTO	Cali
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
	1010163646

FECHA VISITA	06/05/2024
FECHA INFORME	08/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CANAVAL PAZ OMAR GUSTAVO Y OTRO			
NUM. ESCRITURA	1037 Escritura De #NOTARIA	4	FECHA	29/04/2003
Propiedad				
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100120700630011901020028			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MONTOYA P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.36%			

M. INMOB.	Nº
370-697881	APARTAMENTO 201

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** La Carrera 25 B, A 50 mts de La Avenida Calle 70 o avenida Simón Bolívar, a 50 mts de la Avenida Carrera 26 como vías principales. La casa tiene antecedente de construcción en el año 1986, de acuerdo al certificado de tradición, complementación, cuya construcción en el año 2003 se sometió a propiedad horizontal. Por ello, a edad se toma, desde 1986, para la construcción, y no desde la constitución de la PH.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## 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	No	JardínInfantil	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 172,890,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 172,890,000

## 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



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA  
ORJUELA  
Perito Actuante  
C.C: 1010163646  
RAA: AVAL-1010163646



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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

## Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 832 del 01 de abril de 2003, de la notaría 4 de Cali.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del**

**informe:** Acuerdo 373 de 2.014. La construcción es anterior al decreto 1504 de 1998, por ello estaría permitida en antejardín, el solicitante aporta plano de licencia en donde se muestra una foto de fachada, con escalera en antejardín.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	101.70	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$75.441.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	102	AREA PRIVADA VALORADA	M2	101.7

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 25B #57-37 APTO. #201. EDIFICIO MONTOYA PROP. HORIZ. | NUEVA FLORESTA | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 832, fecha: 01/04/2003, Notaría: 4 y ciudad: CALI.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Amoblamiento Urbano			
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	
NO	Si	SI	
Impacto Ambiental			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
Aguas servidas:			
			NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1986

## Comentarios de estructura

La casa tiene antecedente de construcción en el año 1986, de acuerdo al certificado de tradición, complementación, cuya construcción en el año 2003 se sometió a propiedad horizontal. Por ello, a edad se toma, desde 1986, para la construcción, y no desde la constitución de la PH. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	101.7	M2	\$1,700,000.00	100.00%	\$172,890,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$172,890,000</b>
Valor en letras	Ciento setenta y dos millones ochocientos noventa mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

### SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** La Carrera 25 B, A 50 mts de La Avenida Calle 70 o avenida Simón Bolívar, a 50 mts de la Avenida Carrera 26 como vías principales. La casa tiene antecedente de construcción en el año 1986, de acuerdo al certificado de tradición, complementación, cuya construcción en el año 2003 se sometió a propiedad horizontal. Por ello, a edad se toma, desde 1986, para la construcción, y no desde la constitución de la PH. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Colegio Julio Caicedo, Puente de los Mil Días, Unidad Recreativa la Tortuga, Cancha Sintética Nueva Floresta.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 832, Fecha escritura: 01/04/2003, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CALI, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** En buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, baños sociales enchapados en muros y pisos en cerámica, cocina sencilla, con muros en mampostería enchapados en cerámica.

### 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	KR 26 M 1 # 56 A - 23	2	\$280,000,000	0.94	\$263,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,645,000.00	3166380939
2	KR 26 M 1 # 54	2	\$260,000,000	0.94	\$244,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,745,714.29	3168306303
3	CL 48 21-31	3	\$180,000,000	0.94	\$169,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,692,000.00	3157958038
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	160	160	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$1,645,000.00
2	21	140	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,745,714.29
3	21	100	100	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$1,692,000.00
	<b>21 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,694,238.10</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$50,394.43</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.97%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,744,632.53	<b>TOTAL</b>	\$177,429,128.25
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,643,843.66	<b>TOTAL</b>	\$167,178,900.61
VALOR TOTAL		\$172,890,000.00		

Observaciones:

## Enlaces:

1.-[https://lincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-oriente-nueva-floresta-yo1875005-AsesoriaInmobiliariaDH?utm\\_source=full-connect&utm\\_medium=referrer](https://lincaraz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calli-oriente-nueva-floresta-yo1875005-AsesoriaInmobiliariaDH?utm_source=full-connect&utm_medium=referrer)2.-<https://www.lincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-floresta/call/8184891>3.-<https://www.lincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-floresta/call/7829279>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 25B #57-37 APTO. #201. EDIFICIO MONTOYA  
 PROP. HORIZ. | NUEVA FLORESTA | Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.438785389938314

Longitud: -76.49433554858922

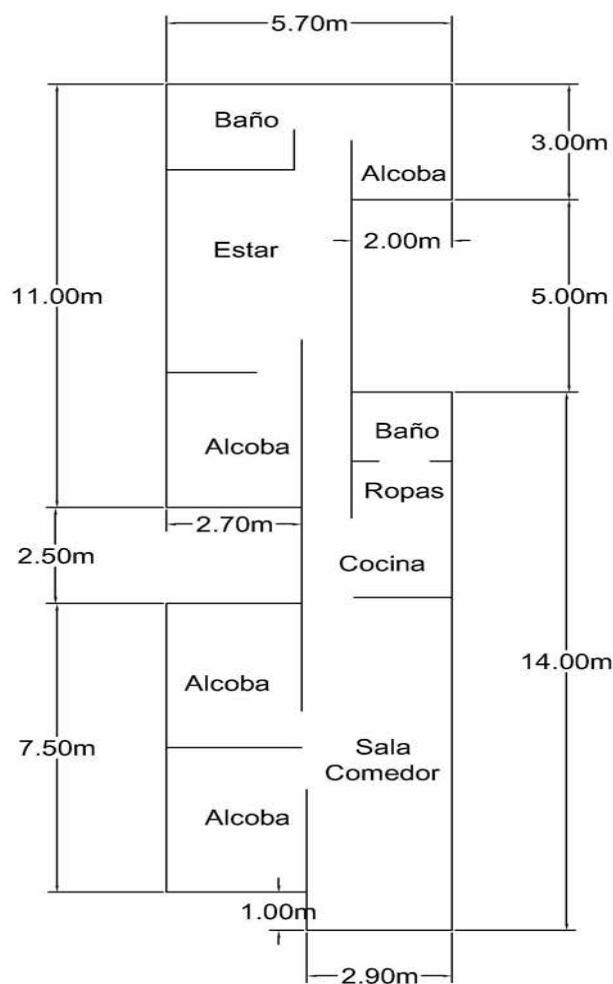
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 26' 19.626''

Longitud: 76° 29' 39.6096''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



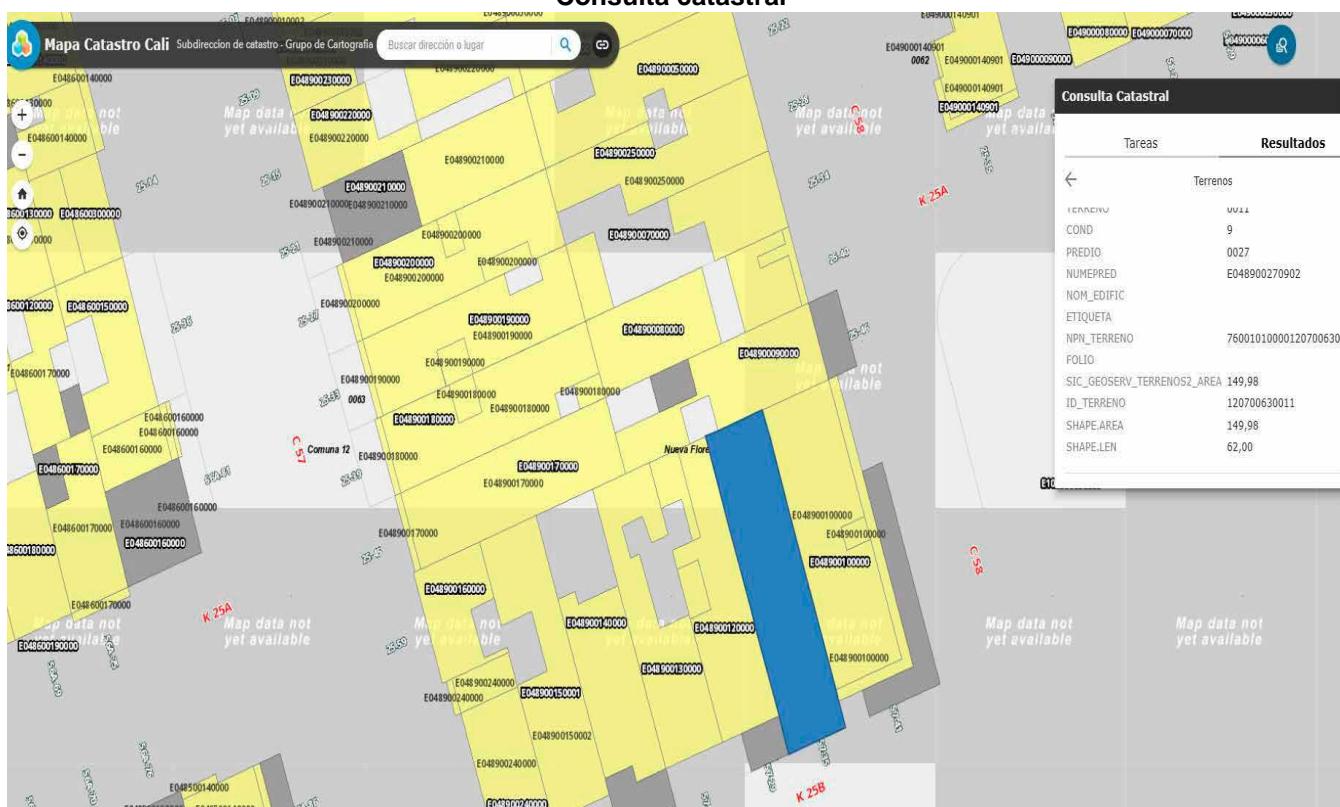
## FOTOS General

Baño Social 2



## CRUCE CARTOGRÁFICO

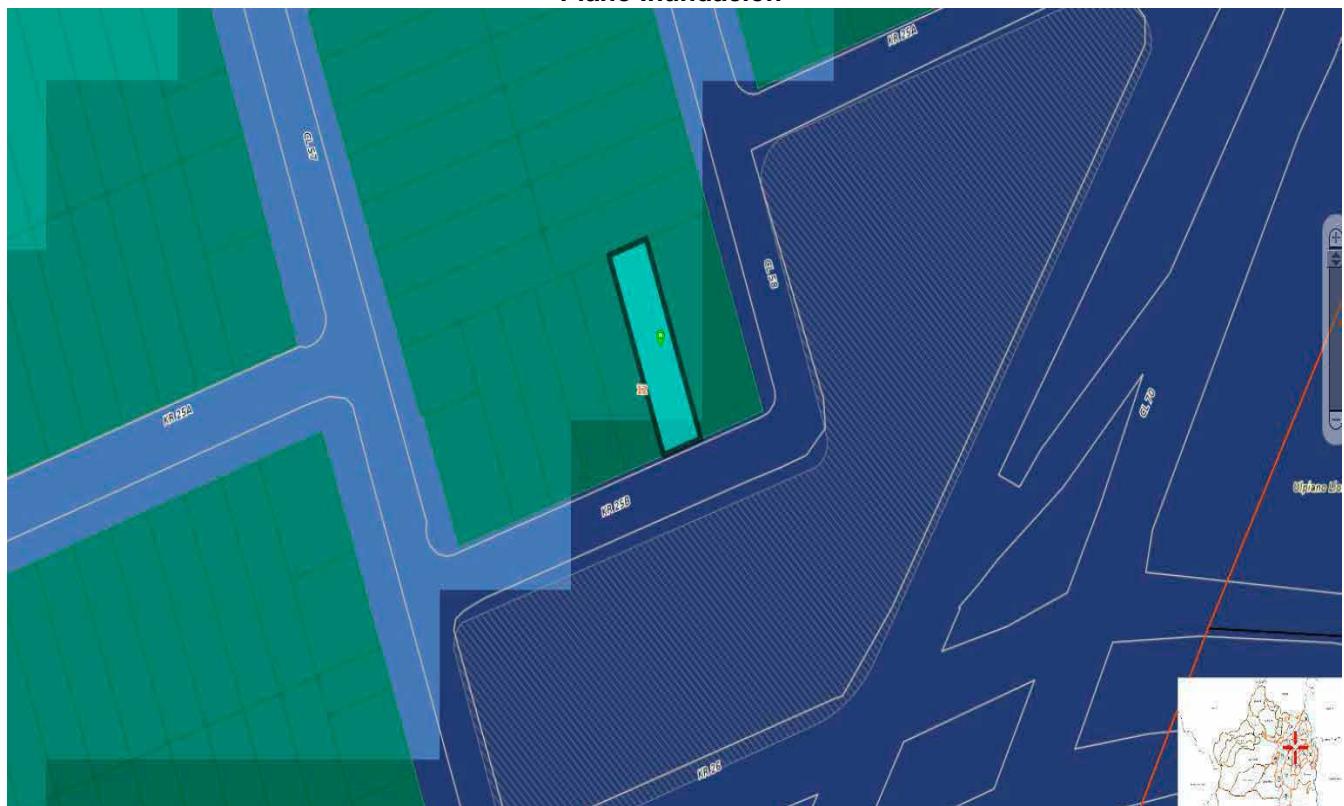
## Consulta catastral



## Indices Norma

Resultado														X																																													
Exportar		Selección																																																									
<b>Nota:</b> La información de estratificación es de carácter indicativo. Para obtener la certificación del estrato de un predio residencial en particular, se requiere adelantar la solicitud del mismo a través de <a href="https://planeacion.cali.gov.co/saul/">https://planeacion.cali.gov.co/saul/</a> o en el CAM, Torre Alcaldía, Ventanilla de Atención al Ciudadano, casilla 11.																																																											
<b>▲ Capa: Inundación fluvial</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="14">Tipo amenaza</th> <th>Fuente</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="14">Amenaza Media mitigable (Profundidad 0.45 m - 0.90 m o Velocidad entre 0.5 - 0.8 m/s)</td><td>OSO</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>															Tipo amenaza														Fuente	Remover	Amenaza Media mitigable (Profundidad 0.45 m - 0.90 m o Velocidad entre 0.5 - 0.8 m/s)														OSO	X													
Tipo amenaza														Fuente	Remover																																												
Amenaza Media mitigable (Profundidad 0.45 m - 0.90 m o Velocidad entre 0.5 - 0.8 m/s)														OSO	X																																												
<b>▲ Capa: Estrato urbano y expansión</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>NPN</th> <th>No. predial</th> <th>Comuna</th> <th>Barrio / Sector</th> <th>Condición</th> <th>Dirección</th> <th>Dirección certificada</th> <th>Manzana - lado</th> <th>Lado</th> <th>Estrato valor</th> <th>Estrato descripción</th> <th>Uso principal</th> <th>Fecha publicación</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>915610</td> <td>760010100120700630011901020028</td> <td>E048900280902</td> <td>12</td> <td>Nueva Floresta</td> <td>Propiedad horizontal (PH)</td> <td>KR 25 B # 57 - 37 AP 201</td> <td></td> <td>12070063A</td> <td>A</td> <td>3</td> <td>Medio-bajo</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>915599</td> <td>760010100120700630011901010027</td> <td>E048900270902</td> <td>12</td> <td>Nueva Floresta</td> <td>Propiedad horizontal (PH)</td> <td>KR 25 B # 57 - 35 AP 101</td> <td></td> <td>12070063A</td> <td>A</td> <td>3</td> <td>Medio-bajo</td> <td>Habitacional</td> <td>2023-04-27</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>															ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover	915610	760010100120700630011901020028	E048900280902	12	Nueva Floresta	Propiedad horizontal (PH)	KR 25 B # 57 - 37 AP 201		12070063A	A	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27	X	915599	760010100120700630011901010027	E048900270902	12	Nueva Floresta	Propiedad horizontal (PH)	KR 25 B # 57 - 35 AP 101		12070063A	A	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27	X
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación	Remover																																													
915610	760010100120700630011901020028	E048900280902	12	Nueva Floresta	Propiedad horizontal (PH)	KR 25 B # 57 - 37 AP 201		12070063A	A	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27	X																																													
915599	760010100120700630011901010027	E048900270902	12	Nueva Floresta	Propiedad horizontal (PH)	KR 25 B # 57 - 35 AP 101		12070063A	A	3	Medio-bajo	Habitacional	2023-04-27	X																																													
<b>▲ Capa: Manzanas catastrales</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna / Corregimiento</th> <th>Barrio / Sector geog.</th> <th>Manzana</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>00</td> <td>12</td> <td>07</td> <td>0063</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>															Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover	01	00	12	07	0063	X																																	
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover																																																						
01	00	12	07	0063	X																																																						
<b>▲ Capa: Barrios y sectores</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Nombre</th> <th>Perímetro (m)</th> <th>Área (m<sup>2</sup>)</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1207</td> <td>Nueva Floresta</td> <td>6326,718</td> <td>873350,543</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>															Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Remover	1207	Nueva Floresta	6326,718	873350,543	X																																			
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Remover																																																							
1207	Nueva Floresta	6326,718	873350,543	X																																																							
<b>▲ Capa: Comunas</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Nombre</th> <th>Perímetro (m)</th> <th>Área (m<sup>2</sup>)</th> <th>Remover</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>Comuna 12</td> <td>8256,293</td> <td>2329232,552</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>															Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Remover	12	Comuna 12	8256,293	2329232,552	X																																			
Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Remover																																																							
12	Comuna 12	8256,293	2329232,552	X																																																							
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)																																																											

Plano Inundación



## 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-1113523735**



PIN de Validación: bc970b59

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc970b59



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance



PIN de Validación: bc970b59

- 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: bc970b59



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**bc970b59**

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1113523735 M.I.: 370-697881





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240502696893812053**

**Nro Matrícula: 370-697881**

Página 2 TURNO: 2024-192735

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 09:05:30 AM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MONTOYA". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DEL 2001. BF. #10129570 DEL 07-04-2003. (TERCERA COLUMNA)

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

A: MONTOYA OSORIO RODRIGO ANTONIO

CC# 6546696 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-05-2003 Radicación: 2003-33140

Doc: ESCRITURA 1037 del 29-04-2003 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$10,300,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA BF.#20034253 DEL 05-05-2003. (PRIMERA COLUMNA)

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

DE: MONTOYA OSORIO RODRIGO ANTONIO

CC# 6546696

A: CANAVAL PAZ OMAR GUSTAVO

CC# 16635525 X

A: MONTOYA VANEGAS MARIA DORIS

CC# 31976638 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION 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 VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-04-2024 Radicación: 2024-21466

Doc: RESOLUCION 418 del 21-03-2024 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULA 64 LEY 1579 DE 2012): 0858 CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULA 64 LEY 1579 DE 2012) DEMANDA PROCESO ORDINARIO OFICIO 587 DEL 23-11-1978 DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: PIANDA ONESIMO

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240502696893812053**

**Nro Matrícula: 370-697881**

Página 3 TURNO: 2024-192735

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 09:05:30 AM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-192735**

**FECHA: 02-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**RESOLUCION # CU2-2246** de: Año: 2003 Mes: 03 Día: 25

Por la cual se expide una LICENCIA DE CONSTRUCCION para desarrollar un proyecto de "ADECUACION" El Curador Urbano 2 de Santiago de Cali, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1052 de 1998,

**CONSIDERANDO:**

Que RODRIGO ANTONIO MONTOYA OSORIO realizó (aron) una solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION y que hecha la comunicación de esta solicitud a los vecinos, no se presentaron objeciones.

Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado # CU2-2774, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de Octubre 26 de 2000) y del Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas del Municipio (Acuerdos N° 30 de 1993 y N° 10 de 1994) y es procedente su otorgamiento. Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

<b>ARTICULO 1º.</b> Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION para desarrollar un proyecto de "ADECUACION"						
Denominado: ADECUACION EN 1º Y 2º PISO A VIVIENDA BIFAMILIAR						
Solicitante (s): RODRIGO ANTONIO MONTOYA OSORIO						Teléfono
Identificado con C. C. <input checked="" type="checkbox"/> ó Nit <input type="checkbox"/> N° 6.546.696						
Para el predio N° E-489 011			M.I. 370-56973	Fecha: 28/08/78	Barrio/Urb.: NUEVA FLORESTA	Comuna: 12
Dirección: CARRERA 25B # 57-35 / 57-37						Factura N°: 0811
VIGENCIA: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia.						

**ARTICULO 2º.** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Delineación U. N° 4789 Ref. 5/79 Expedida: 10/03/03	Área Actividad: RP	Tratamiento: CU	Estrato: 3	Polígono: -
Arquitecto: CLAUDIA PATRICIA ABELLA E.		Matrícula: 61751		Tel. 3233066
Constructor Responsable de la Obra: RODRIGO ANTONIO MONTOYA OSORIO		Matr. / c.c.: 6.546.696		Tel.
Ingenuero Calculista de la Obra:		Matrícula:		Tel.

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	Cantidad de Unidades según Uso General				M <sup>2</sup>	ALTURAS	AREAS M <sup>2</sup>	Nueva	Adec.
		Cantidad	Estacionamientos	Particul	Vivi. Int					
VIVIENDA	BIFAMILIAR	1	1	2	0	0	0	0.00		
							1	0.00		
							2	0.00		
								0.00		

**COMPLEMENTACIONES y PARAMENTOS:**

PARAMENTOS: CARRERA 25B: Según mojones de la urbanización: Antejardín de 3.00 metros, Andén de 2.50 metros, Vía de 13.20 metros. (V.L.P.)

**ARTICULO 3º.** La iniciación de las obras sólo podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente Acto Administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los Recursos de Reposición y/o de Apelación que se llegaren a presentar.

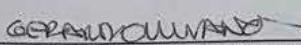
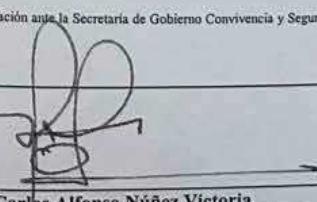
**ARTICULO 4º. OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE O TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA OBRA:**

- A. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, según lo determina el Artículo 19 del Decreto Nacional 1052 de 1998.
- B. Durante la construcción, se debe instalar una valla con una dimensión mínima de 2,00 mts x 1,00 mt, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente el desarrollo, la cual deberá contener: N° de la Licencia y su vigencia, Titular, Tipo de obra, Usos, metros cuadrados de construcción, Altura, N° de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra. (Decreto Nal. 1052 de 1998).
- C. Para iniciación de obras deberá obtenerse la respectiva Licencia Ambiental o el Registro ante la Autoridad Ambiental competente, si el proyecto lo requiere, conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1728 de Agosto 6 de 2002.
- D. Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de los obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas.
- E. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la Autoridad competente (Decreto Nal. 1052 de 1998).
- F. La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente al profesional y al propietario que suscriben la solicitud.
- G. Las entidades oficiales, semi oficiales, descentralizadas, empresas industriales o comerciales del estado y de economía mixta, así como los Arquitectos o Ingenieros que contraten con dichas entidades, deberán contratar los servicios de un Técnico Constructor con Certificado (Artículo 12 de la Ley 14 de 1975).
- H. El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Cali para cumplir con las normas de Prevención de Incendios.
- I. Uso condicionado a la no generación de impactos Ambientales, Urbanos y Sociales:
- J. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373/97 y el Decreto 3102/97.
- K. Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo-resistentes vigentes (Estructuras menores a 3.000 M<sup>2</sup>. Decreto Nal. 1052 de 1998).

Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana 2 de Cali no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.

**ARTICULO 5º.** Contra el presente acto proceden los Recursos de Reposición ante el Curador Urbano 2 y el de Apelación ante la Secretaría de Gobierno Convivencia y Seguridad del Municipio de Santiago de Cali.

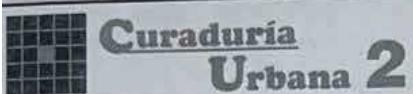
**Notifíquese y Cúmplase**

Arquitecto Revisor		Curador Urbano	
Gerardo Hernán Lozano Victoria		Carlos Alfonso Núñez Victoria	

FOLDER

Mat. 61751 del Valle

2774



Carlos Alfonso Núñez Victoria

NIT. 16.588.353-7

Avda. 4N No. 8N-67 - Ofic. 107 - PBX. (Fax): 681 3131  
Cali - Colombia
**DECLARACION MUNICIPAL  
DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL**
**CU2  
PH  
884**

Oficio: 7382

Año 03 Mes 03 Día 12

Factura: 0811

Fecha de Expedición:

Año 03 Mes 03 Día 25

Radicación

CU2 - 2774

Nombre del Proyecto:	"EDIFICIO MONTOYA"		
Barrio o Urb.:	NUEVA FLORESTA	Comuna:	12
Dirección :			CARRERA 25B # 57-35 / 57-37
Nº Predial:	E-489 011	M.I.	370-56973 Fecha: 28/08/78

Propietario (a): RODRIGO ANTONIO MONTOYA OSORIO	
Identificación: CC. <input checked="" type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> N° 6.546.696	De:
Profesional : CLAUDIA PATRICIA ABELLA E.	Matricula: 61751

USO ESPECÍFICO	Cantidad de Unidades según Uso General			ALTURAS		AREAS	
	Unidades Privadas	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Comunes	Nº de Edificios	Pisos por Edificio	Concepto	M2
BIFAMILIAR	2	0	0	1	2	Area del Lote.	150.00
						Areas Privadas.	206.04
						Areas Comunes	187.96

**OBSERVACIONES:**

ESTA DECLARACION MUNICIPAL SE COMPLEMENTA CON LA RESOLUCION # CU2-2246 DE FECHA 25 DE MARZO DE 2003, EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA 2 DE CALI.

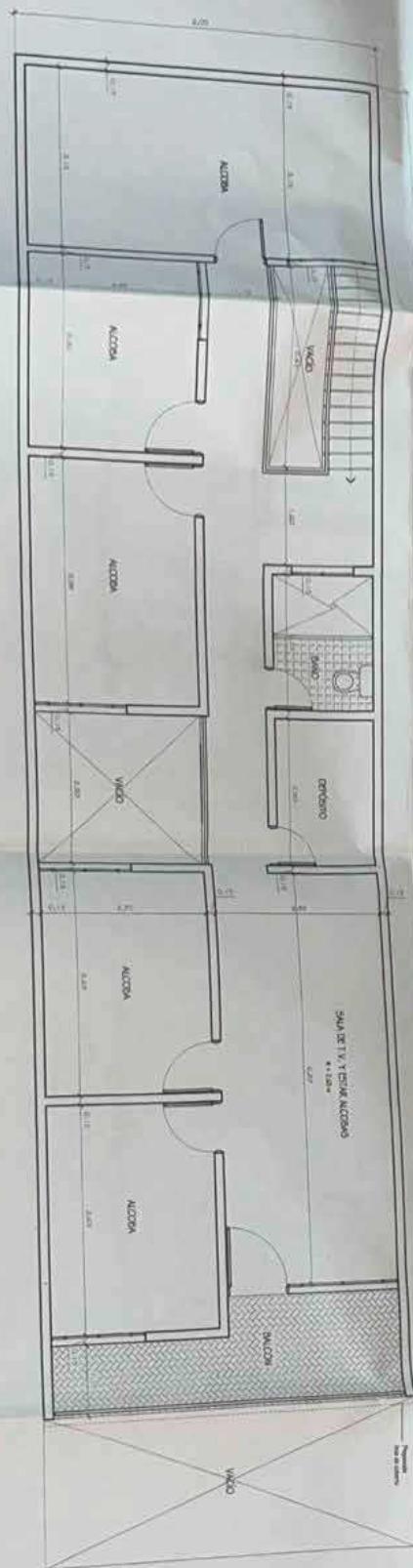
Arquitecto Revisor		Curador Urbano
Gerardo Hernán Lozano Victoria		Carlos Alfonso Núñez Victoria

FOLDER

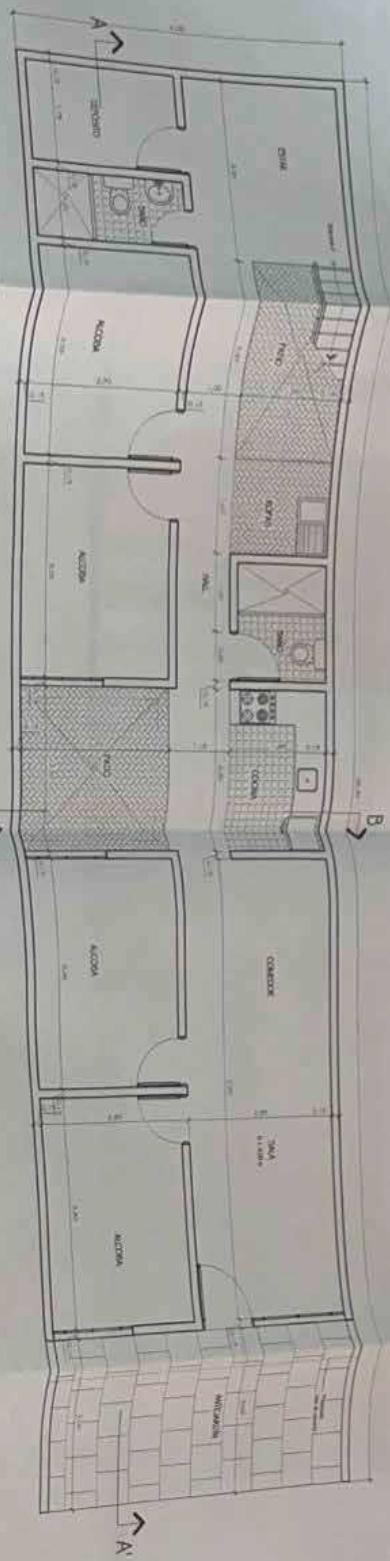
MI  
5B  
YAIA  
alle

2774

PLANTA SEGUNDO PISO BISTANTE  
ESCALA 1:50



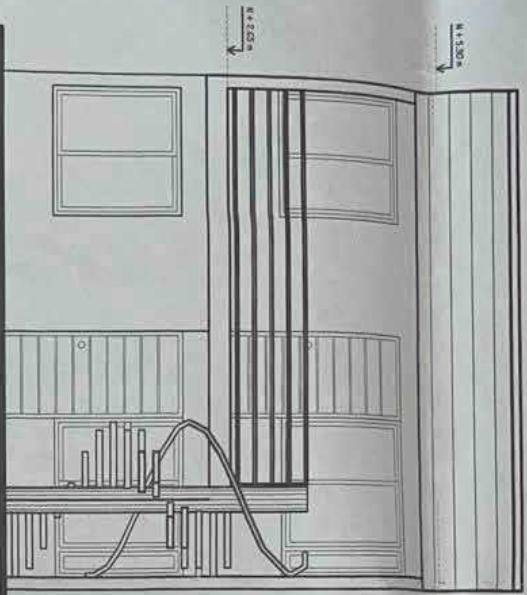
PLANTA PRIMER PISO EXISTENTE  
ESCALA 1:50



PROYECTO	
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO	
CARRERA 255 No. 57 - 35 B/ NUEVA FLORESTA	
PROPIETARIO:	RODRIGO MONTOYA OSORIO
C.C.	6.546.696
ARQUITECTO:	CLAUDIA PATRICIA ABELLA E.
	Msl. 6775/1 del Valle
	
	
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span>	

FACHADA ✓

ESCALA 1:50



PROYECTO:

**ADECUACIÓN DE VIVIENDA BIFAMILIAR**  
CARRERA 25B No. 57 - 35 B/ NUEVA FLORESTA

PROPIETARIO:

RODRIGO MONTOYA OSORIO  
C.C. 6.546.696

ARQUITECTO:  
CLAUDIA PATRICIA ABELLA E.  
Mat. 61751 del Valle

3

5 F. 20

DR