

ADJUNTO AVALUO INMUEBLE


Jose Fernando moreno <jfmorenol@hotmail.com>

Jue 24/03/2022 04:52 PM

Para: Memoriales 05 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>



9677-22032801

 2 archivos adjuntos (3 MB)

2022 02 027 SAAVEDRA GALINDO APT 201 CALLE 30 #17 1- 44.pdf; MEMORIAL CARLOS DICUE..pdf;

SEÑORA

JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIONES DE CALI

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA VALENCIA OLARTE

DEMANDADOS: CARLOS ENRIQUE DICUE BALANTA Y

ANA MILENA PERALTA USA

RADICACIÓN: 028-2013-00032

JOSE FERNANDO MORENO LORA
ABOGADO

SEÑORA

JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIONES DE CALI

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA VALENCIA OLARTE

DEMANDADOS: CARLOS ENRIQUE DICUE BALANTA Y

ANA MILENA PERALTA USA

RADICACIÓN: 028-2013-00032


JOSE FERNANDO MORENO LORA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.450.290 expedida en Yumbo, Abogado Titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 51.474 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, de conformidad a lo ordenado por el Despacho, me permito adjuntar certificado de avalúo catastral del Folio Matriz identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-276819; certificado de avalúo catastral No. 31923, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 30 No. 17 1 -44 a nombre de Usa de Peralta Alba Lucia. Inmueble que fue objeto de reglamento de propiedad horizontal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-826832 asignado el inmueble hipotecado, embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

Como consecuencia, y no encontrándose este inmueble en el censo catastral, no es posible obtener certificado de avalúo catastral específico del inmueble que se persigue, razón por la cual presento avalúo del inmueble perseguido, elaborado por perito idóneo para tal fin, señor Pedro Nel Sandoval, por la suma de \$61.830.900.00 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-826832.

Por lo anterior sírvase correr traslado del mismo.

Igualmente adjunto cuenta de cobro expedida por el perito por la suma de \$290.000.00. debidamente cancelada, para efectos de que sea incluida al momento de liquidar las costas.

Del señor Juez respetuosamente.,



JOSE FERNANDO MORENO LORA
C.C. No. 16.450.290 expedida en Yumbo (V)
T.P. No. 51.474 Consejo Superior de la Judicatura



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31923



Anexo 1

| Información Jurídica | | | | |
|---|----------------|-----------|----------------------------------|------------------|
| Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social | Clave Propiet. | % Partic. | Tipo Documento de Identificación | No. de Documento |
| USA DE PERALTA ALBA LUCIA | 2 | 100% | CC | 29102361 |

| No. Título | Fecha Título | Notaria/Juzgado u Otros | Ciudad | Fecha Registro | No. Matricula Inmobiliaria: |
|------------|--------------|-------------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| 2800 | 26/06/1987 | 3 | CALI | 18/02/1988 | 276819 |

| Información Física | Información Económica |
|--|------------------------------------|
| Número Predial Nacional: 760010100080300370014000000014 | Avalúo catastral: \$126.301,000 |
| Dirección Predio: C 30 # 17 - 1 44 | Año de Vigencia: 2022 |
| Estrato: 3 | Resolución No: S 6227 |
| Total Área terreno (m ²): 182 | Fecha de la Resolución: 31/12/2021 |
| Total Área Construcción (m ²): 228 | Tipo de Predio: CONST. |
| Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS | |
| Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". | |

Expedido en Santiago de Cali a los 3 días del mes de marzo del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa
Código de seguridad: 31923

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.





RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRIALES

CONTRIBUYENTE

| | | |
|---|--|--|
| FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 03-03-2022 | FECHA VENCIMIENTO DÍA MES AÑO 31-03-2022 | RECIBO OFICIAL No 333301139506 |
|---|--|--|

| | |
|---|--------------------|
| NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE JOSE FERNANDO MORENO LORA | CORREO ELECTRONICO |
|---|--------------------|

| | | | |
|-------------------------|---|--------------------------------|----------|
| TIPO DE DOCUMENTO CC | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV 16450290 | VALOR CONTRATO O REGISTRO 0 | TELÉFONO |
|-------------------------|---|--------------------------------|----------|

| | |
|---|---|
| ORGANISMO SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL | ACTO Y/O DOCUMENTO CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD |
|---|---|

| CODIGO | CONCEPTO | VALOR |
|--------|-------------------------|--------------|
| 012 | PRODESARROLLO MUNICIPAL | 1,500 |
| 069 | PRO-CULTURA MUNICIPAL | 2,300 |
| | | 0 |
| | | 0 |
| | | 0 |
| | TOTAL | 3,800 |

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

| | | |
|--|--|--|
| ESTAMPILLAS Recibo oficial Número: 333301139506 | | |
|--|--|--|

PERITO – VALUADOR
PEDRO NEL SANDOVAL CH.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA 16649346
R.N.A 1.215 / Lic. Profesional 01-3302 C.P.N.T



ASOCIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y DEL VALLE

Santiago de Cali, Febrero 28 de 2022

CUENTA DE COBRO

JOSÉ FERNANDO MORENO LORA
CC.10.450.290

DEBE A

PEDRO NEL SANDOVAL CH.
16'649.346

LA SUMA DE DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE
(\$290.000,00) POR CONCEPTO DE AVALÚOS COMERCIALES
APARTAMENTO #201 LOCALIZADO EN LA CALLE 30 #17 1- 44
BARRIO SAAVEDRA GALINDO - MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI.

| | |
|-------------------------|--------------|
| VALOR A PAGAR | \$290.000,00 |
| MENOS ABONO | \$150.000,00 |
| SALDO PENDIENTE A PAGAR | \$140.000,00 |

TOTAL CANCELADO \$290.000

ATT.



PEDRO NEL SANDOVAL CH
CC 16'649.346 DE CALI.
CUENTA DE AHORRO
BANCO DE BOGOTA #249254160.

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513

PEDRO NEL SANDOVAL

CARRERA 42A No.14C- 05 CALI.

pedroavaluos@hotmail.com

Móvil 316 288 4968

Teléfono 334 9513

RAA 16 649 346

ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL

AV - 2022 - 02 - 027

TIPO DE INMUEBLE:

**URBANO VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

SOLICITADO POR:

**SEÑORES JUZGADO QUINTO CIVIL
MUNICIPAL DE EJECUCIÓN**

UBICACIÓN:

**CALLE 30 #17 1- 44 SECTOR ORIENTE
APARTAMENTO #201 – EDIFICIO BIFAMILIAR 201 P.H
BARRIO SAAVEDRA GALINDO - COMUNA 08
SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA**

FECHA DE ESTUDIO:

28 DE FEBRERO DE 2022

**TIPO DE ESTUDIO
AVALÚO COMERCIAL
AV - 2022 02 027**



**TIPO DE INMUEBLE:
URBANO VIVIENDA UNIFAMILIAR
CON REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SOLICITADO POR:
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI
(ORIGEN 28 CIVIL MUNICIPAL)
RADICACIÓN 2013- 00032**

**UBICACIÓN:
CALLE 30 #17 1- 44 APARTAMENTO #201 (2do.Piso)
EDIFICIO BIFAMILIAR "201" PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR ORIENTE – BARRIO SAAVEDRA GALINDO
COMUNA 08 (08- 03) / MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS: LATITUD: 3° 26' 34.08" NORTE / LONGITUD: - 76° 30' 56.28" ESTE**

**FECHA DE ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – FEBRERO 28 DE 2022**

Santiago de Cali, 28 de Febrero de 2022

Señores:
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN.
La ciudad.

Radicación 2013-00032

Propietarios:

Carlo Enrique Dicue Balanta. C.C. #18.000.671

Ana Milena Peralta Usa C.C. #31.949.098

Respetados Señores;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el Valor Comercial del inmueble **Apartamento #201** localizado en la **Calle 30 #17 1- 44 Edificio Bifamiliar "201" Propiedad Horizontal**, Barrio Saavedra Galindo; Municipio Santiago de Cali; Departamento del Valle del Cauca.

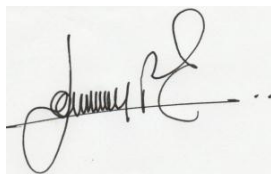
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en esta propiedad, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de: **SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. (\$61.830.900,00).**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

Pedro Nel Sandoval Ch, agradece su atención a la Presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A 1.215
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales – Obras de Infraestructura - Otros

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señores, Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución, mediante llamada telefónica del Dr. José Fernando Moreno, el día martes dieciocho (18) de Febrero del presente año.

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el Valor de Mercado que tendría el apartamento #201 (Propiedad Horizontal) que más adelante describiremos. Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Vivienda urbana unifamiliar en Propiedad Horizontal.

1.5. UBICACIÓN:

El Inmueble objeto del presente avalúo **Apartamento #201** se encuentra ubicado en el **segundo piso** del Edificio Bifamiliar 201 - Propiedad Horizontal **Calle 30 #17 1- 44**, en el Barrio Saavedra Galindo, identificado a su vez con el Código Único Municipal (08-03) de la Comuna No.08, Municipio Santiago de Cali. Sus coordenadas de georeferenciación según IDESC son: Latitud: 3° 26' 34.08" Norte / Longitud: -76° 30' 56.28" Este.

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter RESIDENCIAL, a la fecha de la visita se encuentra ocupado.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia de la **ESCRITURA PÚBLICA** Tres mil setecientos diez (3.710) otorgada el tres (03) de Noviembre de dos mil once (2011) en la Notaría sexta del Circulo Notarial de Cali.
- Copia del **CERTIFICADO DE TRADICIÓN** Matricula Inmobiliaria **#370-826832** expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali el 16 de febrero de 2018.

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Lunes veintiuno (21) de Febrero del año dos mil veintidós (2022).

1.9. FECHA DEL INFORME:

Lunes, veintiocho (28) de Febrero del año dos mil veintidós (2022).

2. SECTOR

2.1. GENERALIDADES - COMUNA OCHO (08).

Comuna 08 Se localiza en el sector centro oriente de la ciudad, limita al norte con la Comuna 4 y la Comuna 7, al occidente con la Comuna 9 y al sur con la Comuna 11 y la Comuna 12.

El barrio La Saavedra Galindo esta delimitado por los ejes viales asi. Norte con la Carrera 17 con el barrio La Floresta; Al sur con la Transversal 29 con los barrios Simón Bolívar y parte con Primitivo Crespo; al Oriente con la calle 33B con los barrios Rafael Uribe Uribe y parte con la Nueva Floresta; y al Occidente con



la Carrera 15 con el barrio Benjamín Herrera. Es una amplia zona de estrato socio económico dos (2) y tres (3), de uso predominantemente residencial al interior del barrio y el comercio se localiza sobre los ejes viales más importantes las Carrera 15 y la Calle 34.

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS DE LA COMUNA 8.

2.2.1. ACUEDUCTO: Los habitantes de la Comuna obtienen el suministro de agua potable desde la planta de Puerto Mallarino. El agua tratada se transporta por la tubería de transmisión sur, la cual atraviesa la Comuna inicialmente por la Autopista Simón Bolívar, para luego tomar por la carrera 80 hasta los cuarteles de Nápoles; el diámetro de la tubería es de 50 pulgadas.

2.2.2. ALCANTARILLADO: La parte de la Comuna localizada dentro del perímetro urbano actual, es servida mediante redes de alcantarillado separado. Una pequeña parte del área drena las aguas residuales hacia el Interceptor Oriental, primer sector, que descarga más adelante al denominado Colector General. Este último colector entrega por gravedad al Río Cauca.

2.2.3. ENERGÍA: La Comuna está servida por 4 subestaciones (Meléndez, Pance, Sur y San Luis) con una diversidad de circuitos. Tiene 115.658 metros de redes, 773 transformadores, para una capacidad total de 104.199 Kva, que atienden la demanda de energía de casi la totalidad de la Comuna. Cobertura total de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado.

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA No.8

2.3.1. SALUD:

En la Comuna 8 VillaColombia se destaca por poseer la Sede Administrativa IPS Diego Lalinde de la Red de Salud del Centro ESE,1 otras entidades de salud presentes en el barrio Villacolombia son el Centro Médico Villacolombia, la Clínica Oriente, la Nueva EPS, y la sede Nororiente de la EPS Comfenalco. En el barrio se encuentra igualmente la Fundación Ideal Julio H. Calonje, en la calle 50 entre carreras 10a y 11.

2.3.2. RECREACIÓN:

En la Comuna 8 se concentran 4.635.039.63 m² aptos para recreación y que representan el 55% del total de espacio disponible para recreación en la ciudad de Cali, espacio representado en mayor porcentaje en zonas verdes pasivas. Cuenta con seis clubes privados que ocupan 2.716.063 m² y representan el 96% de ocupación para esta actividad en la ciudad, pudiéndose decir que la Comuna 17 es la "Sede Social" de Cali por excelencia.

2.3.3. EDUCACIÓN:

En la comuna 8 asistían para 2005, un total de 23.879 estudiantes matriculados. De este total, se encontraban matriculados en el nivel preescolar un 11,1%. Un 41,7% estaba matriculado en primaria y un 47,2% se encontraban en secundaria y media. Por otro lado, el 4,5% de la oferta educativa pública de la ciudad se encuentra en la comuna 8 y presta servicios de educación a cerca del 6% del total de estudiantes de la educación pública del municipio.

2.5 VÍAS

La principal vía del sector es:

- Calle 25 y CARRERA 15 Vías Arteria Principales (V.A.P).
- Calle 34 Vía Arteria Colectoras (V.A.C).

Según la Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali.

2.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Sobre las Calles 25 y 34 y la Carrera 15 hay paradas y rutas muy importantes transporte intermunicipal y Transporte Masivo MIO.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVIDAD.

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, el predio se localiza en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**. Tratamiento Urbanístico: **RENOVACIÓN URBANA 2 – REACTIVACIÓN (R-2)**; UPU. Unidad de Planificación Urbanística 5= VILLANUEVA, con Índice de Construcción Base: 2,4; Índice de Construcción Adicional: 2.

| Capa: Edificabilidad | | | | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------|
| Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones | Remove |
| 2,4 | 2 | Ver más | Ver más | Ver más | | |

| Capa: Unidades de planificacion urbana | | |
|--|------------|--------|
| Cod. UPU | Nombre | Remove |
| 5 | VILLANUEVA | |

| Capa: Tratamientos urbanisticos | | | |
|---|-------------------------|--------------|--------|
| Nombre | Norma | Resoluciones | Remove |
| RENOVACIÓN URBANA 2 - REACTIVACIÓN (R2) | Ver más | | |

| Capa: Areas de actividad | | | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nombre | Area actividad | Tipo | Vocacion | Normas complementarias | CIU 4 | Actividades permitidas |
| | AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | Ver más | Ver más | Ver más |

| Capa: Estrato por lado de manzana | | | | |
|-----------------------------------|---------|---------------|-------------------|--------|
| Lado manzana | Estrato | Desc. estrato | Fecha publicación | Remove |
| 08030037D | 3 | Medio-bajo | 2021-11-18 | |

| Capa: Terrenos urbanos | | | | | | |
|------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|-------------|--------|-----|
| ID predio | No. predial | NPN | Dirección | Tipo avaluo | Sector | Cor |
| 287141 | D096600140000 | 760010100080300370014000000014 | C 30 17 1 44 | 01 | 00 | |

| Capa: Manzanas catastrales | | | | |
|----------------------------|------------------|------------|-----------|--------|
| Codigo | Nombre | Área | Perimetro | Remove |
| 0803 | Saavedra Galindo | 261842.981 | 2526.233 | |

| Capa: Comunas | | | | |
|---------------|----------|-------------|-----------|--------|
| Codigo | Nombre | Área | Perimetro | Remove |
| 8 | Comuna 8 | 5266743.456 | 12178.376 | |

2.6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Artículo 25. Suelo Urbano. El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 mediante un listado de coordenadas planas "X" y "Y". El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y que a la vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptó como único dato oficial de Colombia, en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia -MAGNA-SIRGAS-, mediante Resolución N°068 del 28 de enero de 2005.

2.6.3. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA UPU: 5

5 – VILLANUEVA. Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que

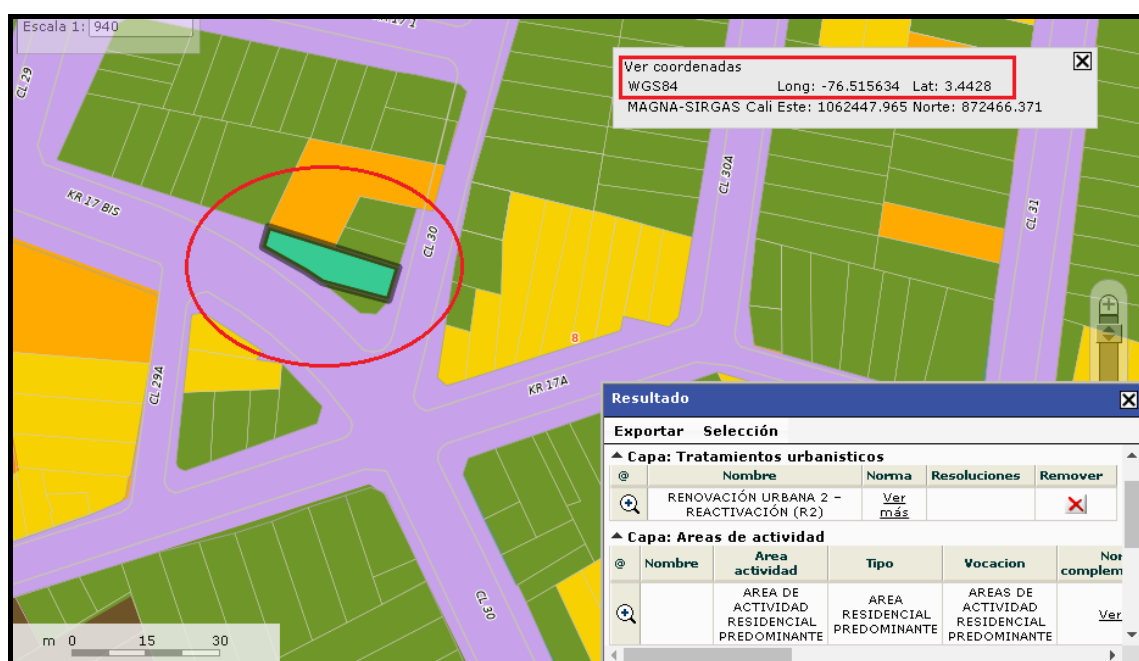
le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

2.6.4. ÁREA DE ACTIVIDAD

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los Usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.



Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de actividad” el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso De las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m2) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio en el marco del modelo de ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las áreas de actividad y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada área de actividad, centralidades y corredores de Actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y Desarrollo de actividades de usos de los suelos definidos en la matriz de clasificación de usos urbanos se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 220 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas Urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.

3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.

4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo: Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 317. Renovación Urbana – Renovación (R2). Sector d la ciudad con capacidad urbanística 8infraestructura vial, de equipamientos, de espacio publico, tamaño medio del predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidad, en los cuales se busca densificar y aprovechar dichas capacidad urbanística.

2.6.5. Índice de Construcción Base: 2,4 (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 “Índice de construcción base.

2.6.6. Índice de Construcción Adicional: 1 (ICA). Corresponde al índice de construcción adicional a la base alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.

4. EDIFICIO BIFAMILIAR 201 EN PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1 DESCRIPCIÓN

El Edificio Bifamiliar “201” Propiedad Horizontal, está construido sobre un lote de terreno medianero, de forma irregular y de topografía plana de aproximadamente 147,62 metros cuadrados, edificio de dos pisos de altura, con una unidad jurídica por piso, para un total de dos (2) unidades jurídicas; no se paga administración.

El Apartamento **#201** se localiza en el segundo piso del edificio, con fachada y vista sobre la calle 30 vía vehicular; se encuentra ocupado en el momento de la visita, su estrato socio económico es tres (3), cuenta con todos los servicios públicos básicos, se le ha calculado una vetustez aproximada de 29 años, donde se han utilizado materiales sencillos y de buena calidad, presenta un estado de conservación bueno.

4.2 REGLAMENTACIÓN DEL EDIFICIO BIFAMILIAR 201.

El Edificio Bifamiliar 201 Propiedad Horizontal como tal, se rige en todos los casos por el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante la siguiente Escritura Pública:

- **ESCRITURA PÚBLICA** Cuatro mil novecientos ocho (4.908) otorgada el cinco (05) de Noviembre de dos mil nueve (2009) en la Notaria tercera del Circulo Notarial de Cali.

4.3 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO BIFAMILIAR 201 PROPIEDAD HORIZONTAL.

EDIFICIO BIFAMILIAR 201 PROPIEDAD HORIZONTAL CALLE 30 #17- 44
COORDENADAS Latitud: 3° 26' 34.08" Norte / Longitud: -76° 30' 56.28" Este

Consultas Catastrales

Tareas: Resultados

NPN_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100080300370014000000014

ID_PREDIO: 287.141

NUM_MATRINMO

DEPAFPRED: 76

MUNIPRED: 001

ZONA: 00

SECTOR: 01

COMUNA: 08

BARRIO: 03

MANZANA: 0037

TERRENO: 0014

CONDICION: 0

EDIFPRED: 00

PISOPRED: 00

PREDIO: 0014

NPN: 760010100080300370014000000014

IDTERRENO: 080300370014

NUMEPRED: D096600140000

Terrenos: 08

COMUNA: 08

BARRIO: 03

MANZANA: 0037

TERRENO: 0014

COND: 0

PREDIO: 0014

NUMEPRED: D096600140000

NOM_EDIFIC

ETIQUETA

AREA: 187.81

Tablas relacionadas:

BASE_ALFANUMERICA

[Acercarse](#)

| | | |
|------------------|---|---|
| LINDEROS | : | Fuente: Escritura pública #3.710 de 03 de noviembre de 2011 de la notaria sexta del circulo notarial de Cali. |
| NORTE | : | Con predio de Isidora Fernández y Virginia Gil distinguida con el #17 1- 38 de la actual nomenclatura de la ciudad. |
| SUR | : | Con predio de Rosalía Medina distinguido con el #17 1- 52 de la actual nomenclatura de la ciudad. |
| ORIENTE | : | Con la Calle 30 |
| OCCIDENTE | : | Con lote propiedad de la Oficina de Valorización Municipal de Santiago de Cali. |

5. EL INMUEBLE

5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

| | | |
|----------------------------|---|----------------------|
| USO DEL INMUEBLE | : | Residencial |
| EDAD DEL INMUEBLE | : | 29 Años aproximados. |
| ESTADO DEL INMUEBLE | : | Bueno |
| VALORIZACIÓN | : | Normal |
| COMERCIALIZACIÓN | : | Normal |

5.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD JURÍDICA

5.2.1 DESCRIPCIÓN – IDENTIFICACIÓN DEL APARTAMENTO #201

El Apartamento #201 se encuentra en el segundo piso del Edificio Bifamiliar 201 Propiedad Horizontal, con un área privada de 59,74 metros cuadrados y coeficiente de 0,34%, le corresponde en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el número de Matrícula Inmobiliaria 370-826832, numero predial nacional N.P.N 7600100080300370014000000014 (Global). Se comunica con la vía pública a través de la puerta con el número 17 1- 44 de la Calle 30 actual nomenclatura urbana de Cali.

El Apartamento está conformado de la siguiente manera:

- Sala.
- Comedor.
- Dos alcobas
- Cocina.
- Baño.

5.3 LINDEROS DE LA UNIDAD JURÍDICA.

APARTAMENTO #201

- **LINDEROS:** Los linderos especiales de la unidad jurídica Apartamento #201 están contenidos es la escritura pública Reglamento de Propiedad Horizontal Cuatro mil novecientos ocho (4.908) otorgada el cinco (05) de Noviembre de dos mil nueve (2009) Notaria tercera del Circulo Notarial de Cali.

5.4 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS

| | | |
|--------------|---|---|
| MUROS | : | Ladrillo confinado con repello y pintura. |
| PISOS | : | En cerámica, tableta en patio. |

| | | |
|--------------------|---|---|
| COCINA | : | Corriente, cerámica en pared y lavaplatos en acero inoxidable. |
| BAÑOS | : | Muebles corrientes, cerámica en pared y pisos, puerta de aluminio y acrílico en ducha. |
| PUERTAS | : | Principal en lámina prensada con rejas de seguridad, interiores en madera. |
| VENTANAS | : | En lámina con vidrio. |
| CIELORRASO | : | En machimbre. |
| CUBIERTA | : | Estructura de madera con teja de fibrocemento. |
| FACHADA | : | En graniplas con vinilo. |
| ESTRUCTURA | : | Zapata, columnas, vigas de amarre, dinteles, losa entre pisos y gradas, todo de concreto. |
| CIMENTACIÓN | : | Corrido ciclópeo con vigas de amarre y sobrecimientos en concreto. |

5.5 ÁREA DE LA UNIDAD JURÍDICA

| ÁREA PRIVADA (m2) – COEFICIENTE (%) | | | | |
|--|---|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| UNIDA JURÍDICA | : | ÁREA PRIVADA | MATRICULA INMOBILIARIA | COEFICIENTE % |
| APARTAMENTO #201 | : | 59,74 m2. | 370- 826832 | 0,34 % |

Fuente: Tomadas textualmente de la Escritura Pública Reglamento de Propiedad Horizontal Cuatro mil novecientos ocho (4.908) otorgada el cinco (05) de Noviembre de dos mil nueve (2009) Notaria tercera del Circulo Notarial de Cali 0459 del 28 de febrero de 2018 de la notaria 13 del circulo de Cali.

6. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA (S) EMPLEADA(S):

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual.(Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

6.1. 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. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

| Media aritmética | Desviación estándar | Coefficiente de Variación | Coefficiente de Asimetría |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| $X = (\sum Xi)/N$ | $S = \sqrt{(\sum (X-Xi)^2)/N}$ | $V = (S/X)*100$ | $A = (X-Mo)/S$ |

Dónde:

X= media aritmética

S= desviación estándar

V= coeficiente de variación

A = coeficiente e asimetría

Σ = Sumatoria

$\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada

Mo= moda

N= muestra

Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los valuadores.

6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Se consiguió un número de datos suficiente para el Método Comparativo o de Mercado sobre oferta y transacciones de inmuebles de características similares a las del avalúo, localizados en el Barrio La Base, barrios vecino o del sector, similares al del estudio en ubicación, tamaño, edad, estrato y otras variables. Se corrobora la información conseguida mediante este método, utilizando el Método de la Renta Directo.

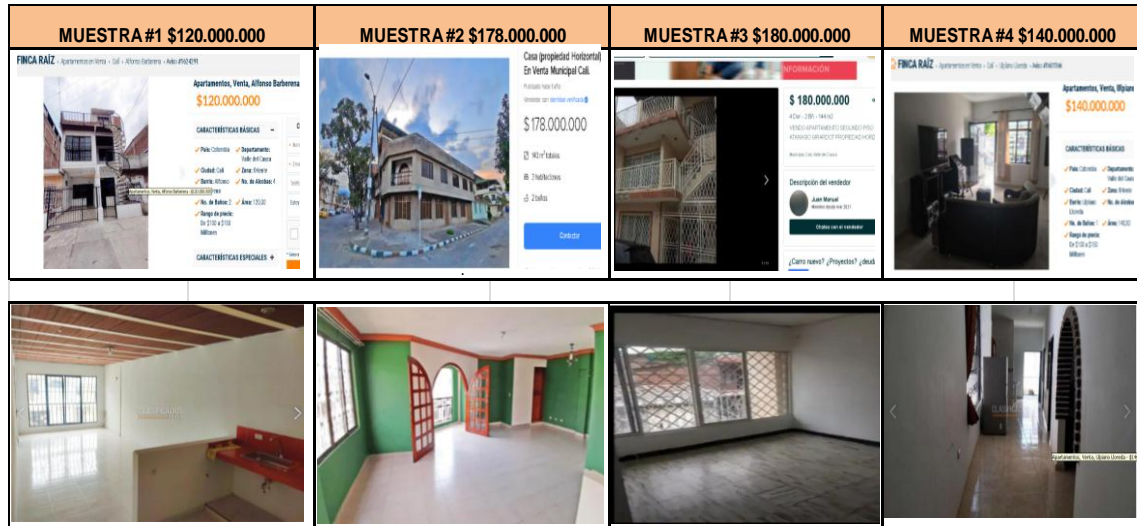
6.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

PROCEDIMIENTO VALUATORIO: A continuación consignaremos los procedimientos de valoración utilizados: Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles, ya sea en el mismo conjunto residencial o en otros de características relativamente similares y que se ubiquen en el mismo sector oriente – comuna 08, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos; para tal resultado se realizó un estudio de mercado en la zona, este se homologo con el método de Renta Directa. A continuación analices del mercado.

Se encontraros cuatro ofertas, las cuales fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. Se logró una muestra representativa, con un Valor Promedio aproximado \$1.035,565, Valor Límite Inferior a \$947.578 y Valor Límite superior \$1.123.552.

Según análisis del Mercado y las dadas condiciones físicas del inmueble se determina el siguiente valor: VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL ÁREA PRIVADA IGUAL A: **UN MILLÓN TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. \$1.035.000,00.**

A continuación Datos del Mercado.



Estudio de Mercado.

| ANEXO MERCADO APARTAMENTOS | | | | | | CARLOS ENRIQUE DIGUE BALANTA CC 18.000.671 | | | | | | | |
|---|---|----------------|---|--|----------------|--|----------------|-------------|---------------------|--------------|---------------|----|------------------------------------|
| EDIFICIO BIFAMILIAR 201 PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | | | ANA MILENA PERALTA USA CC 31.949.098 | | | | | | | |
| CALLE 30 #17 1- 44 APARTAMENTO #201 BARRIO SAAVEDRA GALINDO / COMUNA 08 | | | | | | NUMERO DE AVALUO | | 2022 02 027 | | | | | |
| | | | | | | FECHA AVALUO | | 28/02/2022 | | | | | |
| No. | DIRECCION | CIUDAD | FUENTE | TELEFONO | VALOR OFERTA | % DEPURAC. | VALOR DEPURADO | AREA GARAJE | VALOR GARAJE | AREA PRIVADA | VALOR PRIVADO | M2 | VALOR TOTAL APARTAMENTO SIN GARAJE |
| 1 | Sector Oriente - Barrio Alfonso Barberena | Cali 2do. Piso | https://fincaraliz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-alfonso-barberena-1624291-11m0bankasadoresinmobiliarios | ID WEB: 1624291 TEL 3156121332, 3113187215, 3450969 | \$ 120.000.000 | 4,00% | \$ 115.200.000 | 0,00 | \$ 0 | 120,00 | \$ 960.000 | | \$ 115.200.000 |
| 2 | Sector Centro Barrio MunicipalGuayaquil | Cali 2do. Piso | https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-567718912-casa-propiedad-horizantal-en-venta-municipal-cali-11M0positione-5&search_1ayout=grid&type=item&tra | | \$ 178.000.000 | 10,00% | \$ 160.200.000 | 0,00 | \$ 0 | 146,00 | \$ 1.097.260 | | \$ 160.200.000 |
| 3 | Sector Oriente- Barrio Atanacio Girardo | Cali 2do.Piso | https://www.olx.com.co/1-em-venta-apartamento-segundo-piso-atanacio-girardot-propiedad-horizantal-1114271463 | | \$ 180.000.000 | 10,00% | \$ 162.000.000 | 0,00 | \$ 0 | 144,00 | \$ 1.125.000 | | \$ 162.000.000 |
| 4 | Sector Oriente- Barrio Ulpiano Lloreda | Cali 2do. Piso | https://fincaraliz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-oriente-ulpiano-lloreda-1681166-11m0empresariosinmobiliarios | ID WEB: 1681166 TEL 3148361849,3148361849 | \$ 140.000.000 | 4,00% | \$ 134.400.000 | 0,00 | \$ 0 | 140,00 | \$ 960.000 | | \$ 134.400.000 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO M2 | \$ 1.035.565 | | | |
| | | | | | | | | | DESVIACION | 87.986,86 | | | |
| | | | | | | | | | COEFTE DE VARIACION | 0,084965075 | | | |
| | | | | | | | | | NUMERO DE DATOS | 4 | | | |
| | | | | | | | | | LIMITE SUPERIOR | \$ 1.123.552 | | | |
| | | | | | | | | | LIMITE INFERIOR | \$ 947.578 | | | |
| | | | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$ 1.035.000 | | | |

7. CONCEPTO DE GARANTÍA

Además de las características más relevantes de este inmueble -analizadas en los anteriores capítulos-, se toma en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Se reconoce para este inmueble una buena ubicación, en un sector residencial de estrato socio-económico tres (3), consolidado desde hace varios años, gracias a las características de su entorno inmediato, en el cual se desarrollaron en la últimas décadas edificaciones residenciales.

CONSTRUCCIÓN: Se trata de una edificación con una vetustez aproximada de veintinueve (29) años, su estado de conservación es bueno en el cual se han usado materiales sencillos y de buena calidad.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: El sector cuenta con todos los servicios públicos básico como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y un buen transporte público prestado por buses intermunicipales y el Sistema de Transporte Integrado Masivo - MIO.

INFRAESTRUCTURA VIAL: Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de las más importantes al predio podemos mencionar: Calle 25 y 34 y Carrera 8 y 15 Vía Arteria Principales y secundarias; Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio (Según acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali).

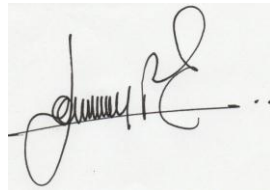
ÁREA PRIVADA: Para los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo se realizará únicamente sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. Lo anterior de conformidad con la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001, Capítulo VII, Artículo 25, Resolución 0762 de 1998 Artículo 17 y Decreto 1420 – Artículo 21. Cualquier duda o aclaración ver escrituras correspondientes.

8. AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

CUADRO DE ÁREAS Y VALORES.

| AVALÚO COMERCIAL SOLICITADO POR EL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN / ORIGEN 28 CIVIL MUNICIPAL RADICACIÓN 2013- 00032 DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA VALENCIA OLARTE CC #31.287.404 DEMANDADOS: CARLOS ENRIQUE DICUE BALANTA CC #18.905.210 Y ANA MILENA PERALTA USA CC #31.949.098 APARTAMENTO #201 (SEGUNDO PISO) CALLE 30 #17 1- 44 EDIFICIO BIFAMILIAR 201 PROPIEDAD HORIZONTAL / BARRIO SAAVEDRA GALINDO COMUNA 08 / MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI – FEBRERO 28 DE 2022 | | | |
|--|------------------------|------------------------------|----------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS PRIVADAS | VR. UNITARIO | VR. TOTAL |
| APARTAMENTO #201 | 59,74 m ² . | \$1.035.000 m ² . | \$61.830.900. |
| VALOR TOTAL INMUEBLE APARTAMENTO 201 | | | \$61.830.900. |
| SON: SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. | | | |



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A 1.215
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales- Obras de Infraestructura- Otros

9. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

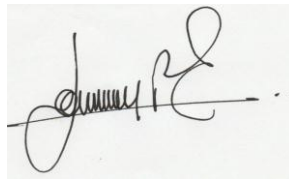
1. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
3. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
5. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
6. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
7. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
9. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades.
10. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivo y circunstanciales imposible que distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados
11. Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y

Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

Pedro Nel Sandoval Ch, manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro Nel Sandoval Ch', with a horizontal line extending to the right.

PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A. 1.215
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avaluos Urbanos- Rurales-Obras de Infraestructura- Otros

10. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA



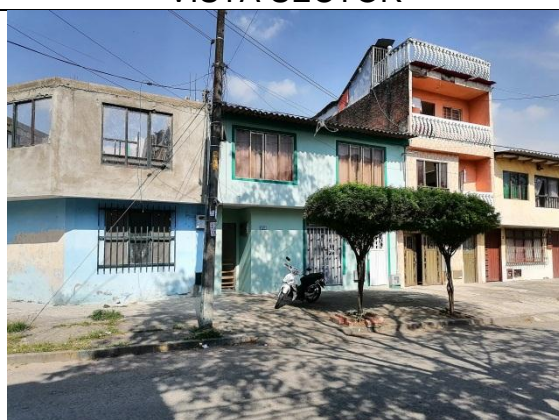
VISTA SECTOR CALLE 30



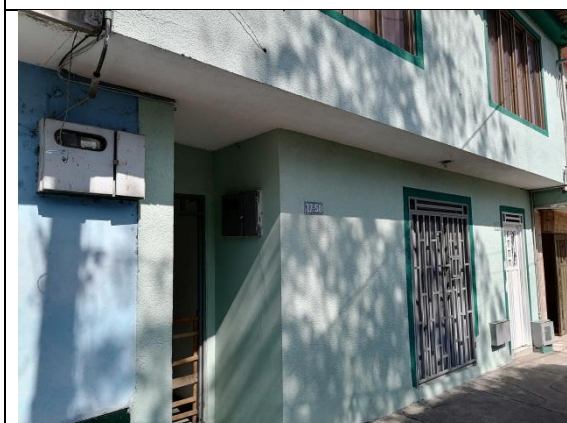
VISTA SECTOR



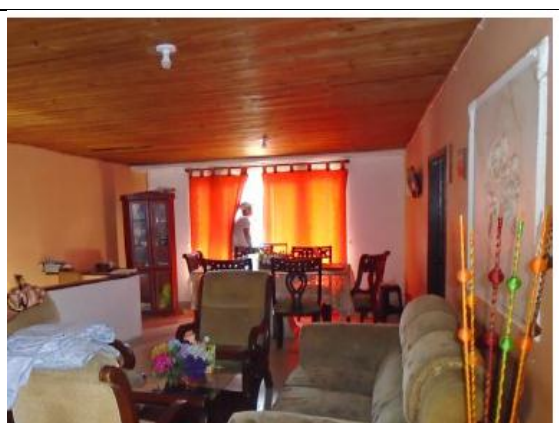
FACHADA



FACHADA



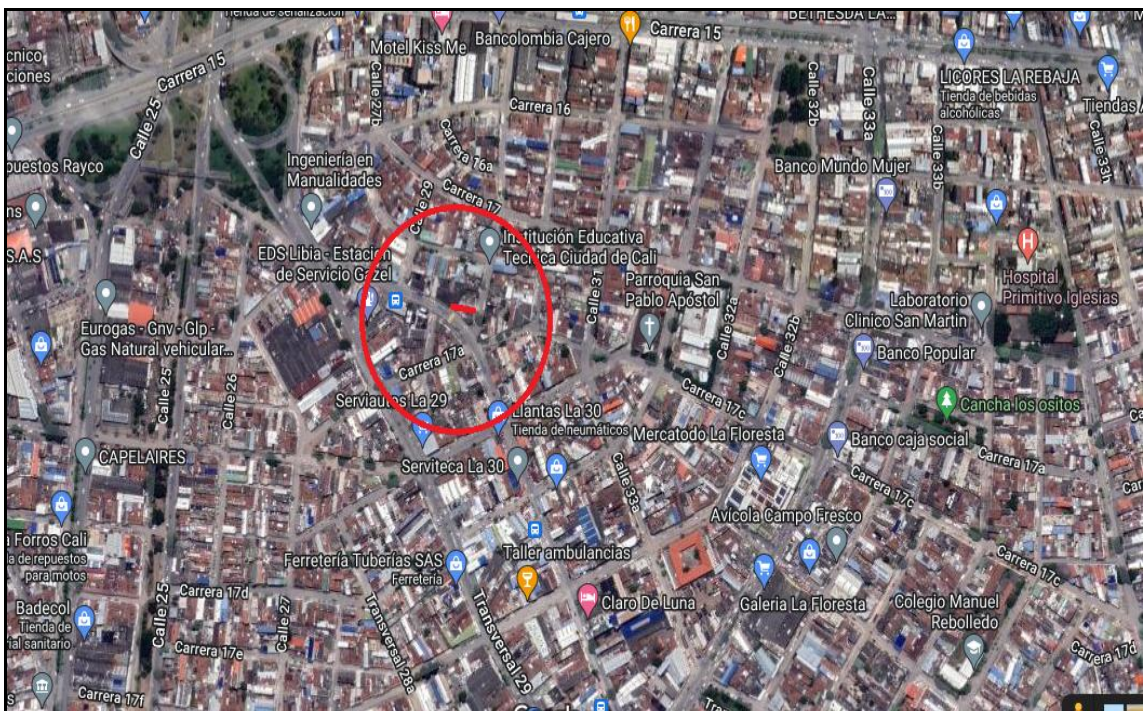
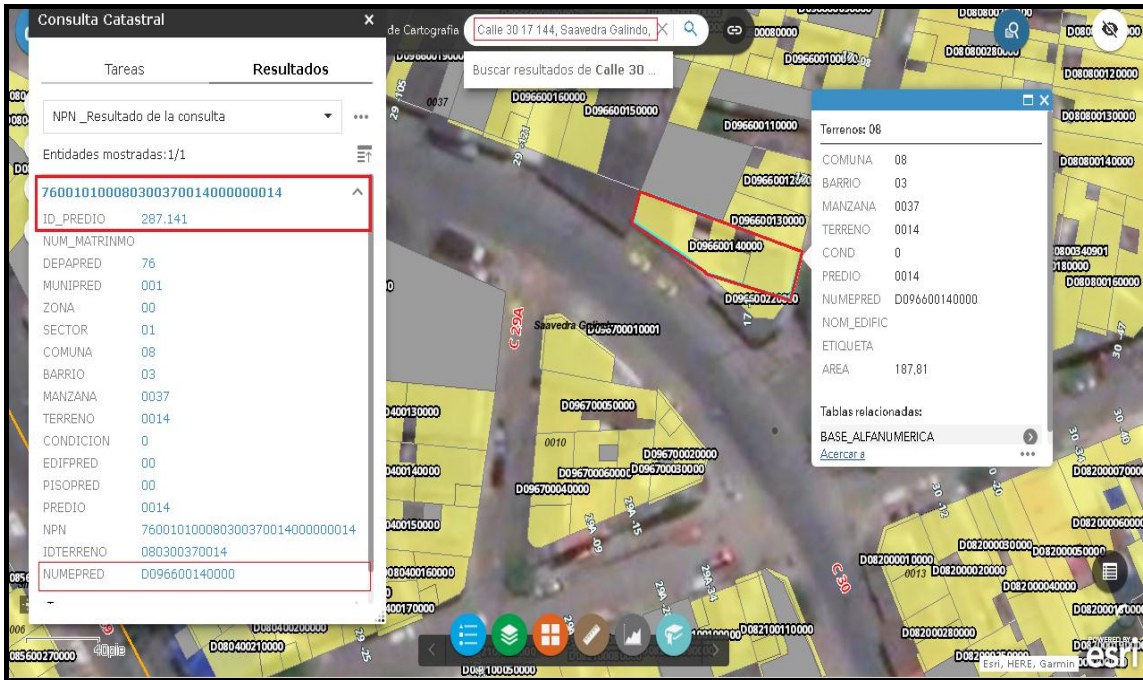
FACHADA



SALA - COMEDOR

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>ALCOBA</p> | <p>COCINA</p> |
|  |  |
| <p>BAÑO</p> | <p>ZONA DE OFICIOS</p> |
|  |  |
| <p>PATIO ROPAS</p> | <p>SECTOR</p> |

GEOREFERENCIACION COORDENADA
LATITUD: 3° 26' 34.08" NORTE / LONGITUD: -76° 30' 56.28" ESTE
CALLE 30 #17 1- 44 BARRIO: SAAVEDRA GALINDO – COMUNA 08
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA





PIN de Validación: add20a7b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Ene 2022

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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Ene 2022

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
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add20a7b



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



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
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

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
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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

Página 2 de 4



PIN de Validación: add20a7b



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
 Teléfono: +573162884968
 Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
 Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

add20a7b

Página 3 de 4



PIN de Validación: add20a7b



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 veintiocho (28) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO
C.C. 16.649.346

R.N.A 1215

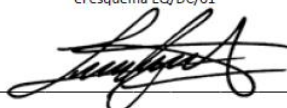
Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|---|--|
| Inmuebles Urbanos | NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos | EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos. |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/06/2021 *Fecha de actualización : -
Fecha de renovación : - Fecha de vencimiento : 31/05/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08