



TRD: 4131.050.6.1
 CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 11521

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
ESTACIO LOSADA ALBA ROCIO	1	100%	CC	31927718

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3959	28/12/2009	6	CALI	08/01/2010	825652

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100191300060027901020048	Avalúo catastral: 92375000
Dirección Predio: C7 25 57 20 1 P	Año de Vigencia: 2018
Estrato: 4	Resolución No: S 35
Total Área terreno (m ²): 102	Fecha de la Resolución: 29/12/2017
Total Área Construcción (m ²): 131	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 5 HABITACIONAL EN PH <= 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 sanea 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 6 días del mes de agosto del año 2018

[Handwritten Signature]
 GOTARDO ANTONIO YAÑEZ ALVAREZ
 Subdirector de Departamento Administrativo
 Subdirección de Catastro Municipal

Elaboró: ELIZABETH CANDAMIL CANON
 Código de seguridad: 11521

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.



Departamento del Valle del Cauca
 Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas
 Estampillas Departamentales

0000939652 - 2

99010000000206407220180803

ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA ---- MUNICIPIO DE CALI
 LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL, LAS SOLICITUD

0.4% BMLV EST. PRO-HOSPITALES	3100
0.4% BMLV EST. PRO-BALUD	3100
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	600

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO 6700

66654230 03/08/2018 09:29:44 a.m. 1 DE 1

Estado
23/8

718

Señor
JUEZ QUINTO (05) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION CALI
E. S. D.

DE EJEC. CIVIL MPAL
23/08/18 PM 2:15:58

RADICACION: 2017-222 *origen civil municipal (20)*
DEMANDANTE: VIVIANA ANDREA LOPEZ MARIN
DEMANDADO: ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA

25 F1
Hautta

OSCAR EDUARDO ALVAREZ BLANDON, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.540.407 de Cali, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 295533 del C. S. de la J., obrando como apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia; según lo indicado por el Juzgado en el AUTO No. 4234 de fecha 21 de agosto de 2018; por medio del presente escrito me permito, señalar que la parte demandante aporta un CERTIFICADO CATASTRAL, que refiere en valor del avalúo del predio de NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (\$92.375.000) PESOS, que incrementado en un 50% como dicta la norma, quedaría en la suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$138.562.500) PESOS.

Según lo preceptuado en el artículo 444 numerales 1 y 4 del C.G.P., realizo las siguientes observaciones:

Considero que este valor NO es idóneo para determinar el valor real y actual del bien inmueble y en razón a ello, apporto un AVALUO COMERCIAL del predio ubicado en la CALLE 7 No. 25-57 Apartamento 201, ubicado en el Barrio El Cedro de la ciudad de Cali; elaborado por el perito evaluador perteneciente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Arquitecto EDUARDO CARDONA CUARTAS, de la firma Contacto Inmobiliario & Cía. Ltda.; documento elaborado con fecha 05 de junio de 2018, que dio como resultado un valor de avalúo total de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$191.409.739); el cual se encuentra bajo los parámetros ordenados en la norma mencionada.

Por lo anterior, solicito Señor Juez tener en cuenta este valor de avalúo para los fines pertinentes.

Del juez, muy atentamente,

OSCAR EDUARDO ALVAREZ BLANDON
C.C. 94.540.407 de Cali
T.P. 295533 del C. S. de la J.

4
720

AVALUO DE PREDIO URBANO



**Calle 7^a No. 25- 57
El Cedro**

Cali

Valle del Cauca – Colombia

Junio 05 de 2.018

1. SOLICITANTE : Sra. ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA

2. OBJETIVO

El objeto del presente informe es determinar el Valor de Mercado que tendría el inmueble 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.

3. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE :

TIPO DE INMUEBLE	: Apartamento No. 201 Edificio El Cedro
DIRECCION	: Calle 7 ^a No. 25 - 57
BARRIO	: El Cedro
COMUNA	: 19
SECTOR	: 1913
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN	: Estadio
CIUDAD	: Santiago de Cali
FECHA	: Junio de 2.018

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

La Comuna 19 se encuentra en el sur-occidente de la ciudad de Cali. Limita por el norte con las Comunas 3 y 9; por el sur con las Comunas 18 y 17 , por el oriente con las Comunas 10 y 17 y al occidente con la Comuna 20 y los corregimientos de La Buitrera y Villacarmelo. La Comuna 19 cubre el 9,4% del área total del Municipio de Santiago Cali con 1.136,7 hectáreas.

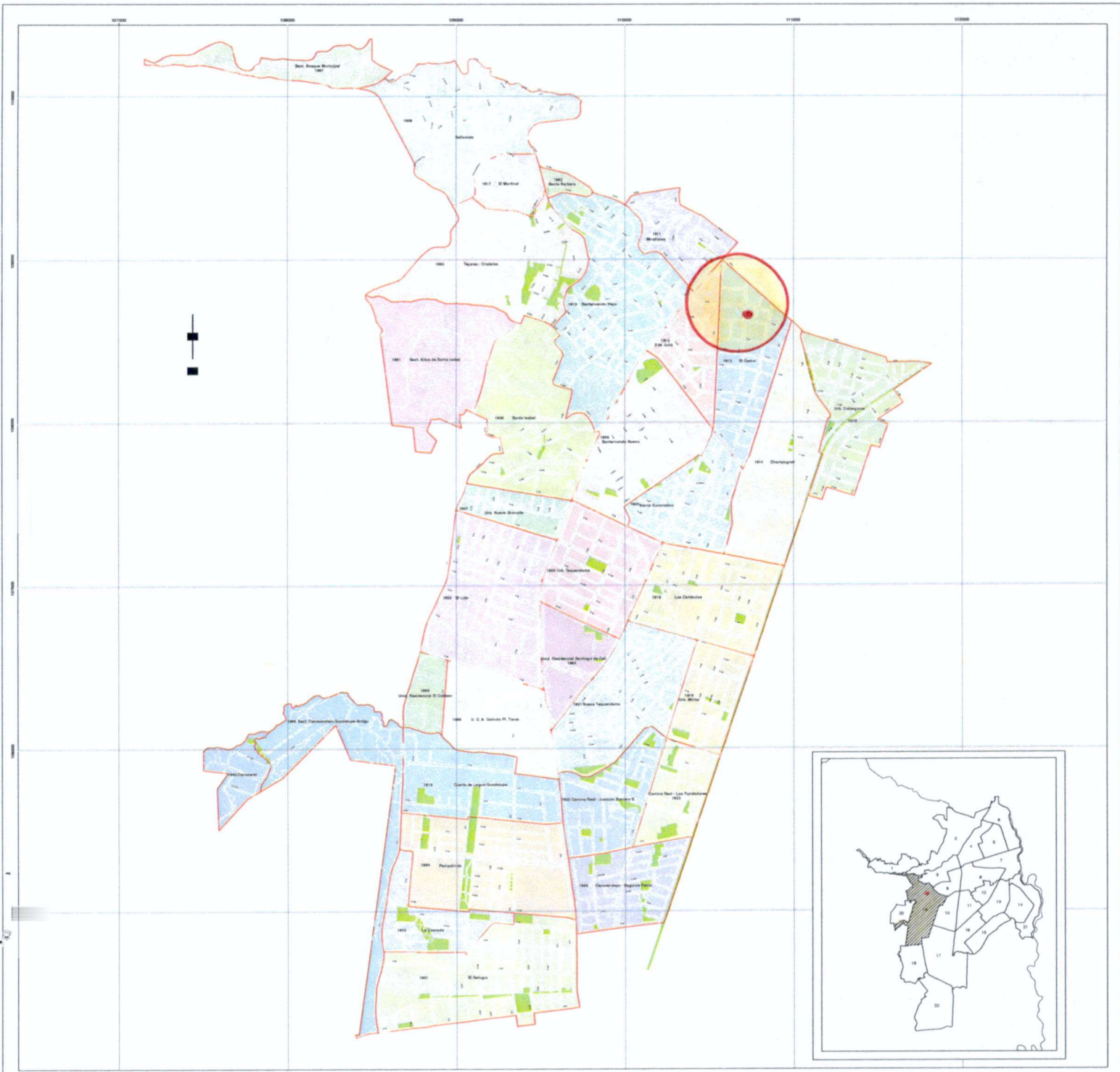
La Comuna 19 está compuesta por 22 barrios, 11 urbanizaciones o sectores. Dentro de estos últimos se incluye una unidad deportiva. Comparativamente, esta comuna tiene el mayor número de barrios de todas las comunas de la ciudad, con el 8,9% de los barrios. Las urbanizaciones y sectores de esta comuna corresponden al 12,14% del total.

Los barrios y sectores que componen la Comuna 19 son los siguientes: El Refugio, La Cascada, El Lido, Urbanización Tequendama, Eucarístico, San Fernando Nuevo, Urbanización Nueva Granada, Santa Isabel, Bellavista, San Fernando Viejo, Miraflores, 3 de julio, El Cedro, Champagnat, Urbanización Colseguros, Los Cámbulos, El Mortiñal, El Templete, Urbanización Militar, Cuarto de Legua-Guadalupe, Santa Bárbara,

CONTACTO INMOBILIARIO & CIA. LTDA. - AV. 5AN No. 23N - 18 CALI - COLOMBIA

TELEFONOS: 661 7212 - 668 3954 - 668 3956 - FAX: 668 3949 E-MAIL: recepcion@contactoinmobiliario.com.co

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
SUBDIRECCIÓN P.O.T. Y SERVICIOS PÚBLICOS

Contenido: Comuna 19
Limite de Comuna, Limite de Barrios, Nomenclatura Vial
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación-SIGPLAN

Archivo: barrios19.mxd
Escala: 1 : 5000
Fecha: Enero de 2004



Tejares-Cristales, Unidad Residencial Santiago de Cali, Unidad Residencial El Coliseo, Nueva Tequendama, Cañaveralejo-Seguros Patria, Camino Real, Joaquín Borrero Sinisterra, Los Fundadores, Pampalinda, Sector Cañaveralejo, Guadalupe, Unidad Residencial Riberas del Río, Sector La Sirena, Sector Bosque Municipal, Unidad Deportiva Alberto Galindo-Plaza de Toros.

En términos funcionales, hay que anotar que la actividad residencial que se desarrolla en la Comuna 19 en general, presenta como estratos socio-económicos altamente predominantes el medio (4) y el medio-alto (5), con un total de 1.095 y 787 lados de manzana representativas de esos estratos respectivamente y que representan el 49,10 y el 35,29% cada uno sobre un total de 2.230 lados de manzana posibles, según datos tomados del estudio denominado Cali en Cifras - 2015, elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

4.1. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA 19:

4.1.1 ACUEDUCTO

El servicio de acueducto en la Comuna se presenta mediante dos sistemas de redes, la alta y la baja. El primero comprende el sector de la Comuna entre la Calle 5a., la Avenida Guadalupe, el límite Norte-Oriente y el costado Occidental de ella. El abastecimiento de la población asentada en esta parte de la Comuna, se obtiene a partir de la Planta de Río Cali o San Antonio. En esta primera parte de la Comuna existen dos sistemas de bombeo, uno alimenta el barrio Bellavista y otro a un sector de los Cristales. Por razones técnicas como son la mayor altitud topográfica de algunos asentamientos localizados en esta parte de la Comuna, con respecto a la Planta del Río Cali, estos no cuentan con el servicio de Agua Potable. Estos sectores, en inmediaciones de la Sirena, son abastecidos mediante un sistema de agua potable particular instalado con la asesoría de la Universidad del Valle. En el futuro el sector localizado en inmediaciones de la Sirena y el Mango, se abastecerán desde la Planta de la Reforma cuando se construyan las redes correspondientes al área de Cañaveralejo o segunda etapa de la reforma. La segunda parte de la Comuna básicamente conformada por los barrios Colseguros, Champagnat, El Cedro, Eucarístico, Tequendama, El Refugio y otros, es alimentada por las Plantas de Puerto Mallarino y Río Cauca.

4.1.2 ALCANTARILLADO

Una parte de la Comuna es servida por un sistema de redes locales combinadas y otra parte por un sistema local de redes locales separadas. En el sistema combinado las redes reciben y transportan conjuntamente las aguas lluvias y las aguas residuales.

8
724

Mediante estructuras hidráulicas de separación, ubicadas al final de los colectores combinados principales, las aguas residuales se llevan hacia el sistema sanitario principal y las aguas lluvias hacia el sistema pluvial principal. El drenaje de las aguas residuales se efectúa así: Un pequeño sector ubicado al Nor-Occidente de la Comuna (Barrio Bellavista) es tributario al Colector Sanitario Margen derecha del Río Cali, sin embargo se presentan algunas descargas de agua servida al Río Cali. El resto de la Comuna es tributaria al Interceptor Oriental Primer Sector, el cual entrega al Colector General que a su vez descarga al Río Cauca. El drenaje de las aguas lluvias se efectúa así: Un pequeño sector ubicado al Nor-Occidente de la Comuna drena hacia el Río Cali, bien sea a través del Canal Bellavista o por Colectores que llegan a dicho Río. El resto de la Comuna drena las aguas lluvias a través del sistema conformado por los Canales Puente Palma; Autopista No.3, Los Cristales, Avenida Los Cerros, San Fernando, Cañaveralejo, Autopista No.2. En general en la Comuna se presta un buen servicio de alcantarillado a excepción de algunos sectores en donde existen problemas puntuales, tales como en una parte del barrio Bellavista que aún no tiene completo su sistema de alcantarillado y en San Fernando Nuevo que presenta eventuales problemas de represamiento de las aguas debido a la insuficiencia del Colector Combinado San Fernando. También se presentan deficiencias e incomodidades ocasionadas por arrastre de sedimentos en corrientes de aguas lluvias en algunos sectores aledaños a la zona de ladera.

4.1.3 ENERGIA

La Comuna 19, está atendida por las subestaciones San Antonio, Sur y Meléndez, con varios circuitos y una capacidad instalada de 125.230 Kva, una red de 127.656 metros y 1.129 transformadores. El Barrio San Fernando Viejo es servido por los Circuitos de Distribución Cristales, San Fernando, Siloé y El Cedro dependientes de la Subestaciones San Antonio y Sur, con un total de 96 transformadores, 10.832/mts. de redes instaladas y una capacidad total de 11.615 KVA.

4.1.4 TELEFONIA

La Comuna está atendida por las Centrales telefónicas de San Fernando y Tequendama; La Central de San Fernando cubre los barrios Eucarístico, San Fernando Nuevo, Santa Isabel, San Fernando Viejo, Miraflores, Tres de Julio, El Cedro, Mortiñal, Santa Bárbara, Tejares, Los Cristales y la Unidad Deportiva Panamericana. La capacidad actual de la telefónica de San Fernando es de 1000 líneas en equipo del tipo Paso a Paso, 3000 en equipo del tipo EWSD Y 15.148 líneas en equipo del tipo FETEX. La Central de Tequendama cubre los barrios La Cascada, El Lido, Urbanización Tequendama, Nueva Granada, Los Cámbulos, Unidad Militar, Unidad Residencial Santiago de Cali, Nuevo Tequendama, El Dorado, Cañaveralejo, Camino Real-Borrero, Camino Real-Los

Fundadores, Cañaveralejo-Seguros Patria, Cuarto de Legua, Pampalinda, Cañaveralejo-Guadalupe y la Unidad Deportiva Alberto Galindo. La capacidad actual de la telefónica es de 7000 líneas en equipo del tipo TXE, 16.160 líneas en equipo del tipo AXE y 1625 líneas en equipo del tipo NEAX (para telefonía Móvil). En el momento la Comuna cuenta con 37.741 líneas ocupadas, de las cuales 26.632 son líneas residenciales, 7.464 son líneas comerciales, 352 son oficiales, 371 son monederos, 185 son conmutadores, 141 son líneas privadas y 146 líneas están en prueba. El Barrio San Fernando Viejo cuenta con 2.790 líneas residenciales, 927 líneas comerciales, 49 líneas oficiales y 54 monederos, para un total de 3.820 líneas telefónicas.

4.1.5 SALUD

En la Comuna No.19 se localiza el Hospital Universitario Evaristo Garcia. De acuerdo con lo establecido por la Secretaría de Salud, los barrios de esta Comuna están cubiertos por el Centro de Salud Antonio José Borrero en Siloé. No existe déficit de infraestructura de salud pública en este sector. La cobertura de salud privada es buena ya que allí tienen asiento las Clínicas San Fernando, la Clínica Tequendama, la Clínica de Oftalmología y los Centros Médicos Imbanaco y San José entre otros.

4.1.6 RECREACIÓN

La Comuna No.19 cuenta con una gran cantidad de áreas verdes adecuadas y sin adecuar, destacándose el complejo deportivo más importante de la ciudad en cuanto a instalaciones como el Gimnasio del Pueblo, el Velódromo, la Plaza de Toros, el Gimnasio Evangelista Mora, el Estadio Pascual Guerrero y la Unidad Deportiva Panamericana.

4.1.7. TRANSPORTE

En la Comuna No.19, el 85% esta pavimentado faltando solamente algunos tramos del sector de la ladera. El servicio de transporte es bueno con un porcentaje de participación del 61.76%, o sea 42 rutas que arrojan una tasa del 21.58 habitantes por ruta.

4.1.8. EDUCACIÓN

La cobertura de educación pree-escolar es deficiente, mientras la oferta de educación primaria y media es muy completa.

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR - EL CEDRO

Se trata del sector correspondiente al barrio El Cedro, ubicado entre la Avenida Roosevelt ó Calle 6ª y la Calle 9ª y las Carreras 24 y 34; muy cerca de la Galería Alameda. El sector presenta usos mixtos de vivienda sobre vías interiores y de comercio y servicios sobre vías principales; el inmueble objeto de avalúo se localiza sobre el costado oriental de la Calle 7ª entre Carreras 25 y 26.

5.1. VIAS

La Calle 7ª que pasa frente al inmueble es una vía vehicular de gran importancia en el sector y tiene sentido direccional sur - norte y se clasifica como Vía Arteria Secundaria (V.A.S). Igualmente las Avenida Roosevelt ó Calle 6ª y la Calle 9ª se clasifican como Vías Arterias Secundarias (V.A.S).

La Calle 8ª tiene sentido direccional norte -sur y se clasifica como Vía Colectora (V.C). La Calle 7ª se prolonga hacia el norte y se comunica directamente con la Calle 5ª que pasa relativamente cerca al sector y se clasifica como Vía Arteria Principal (V.A.P), siendo este un eje principal en la intercomunicación vial del sector con el resto de la ciudad.

5.2. SERVICIOS PÚBLICOS

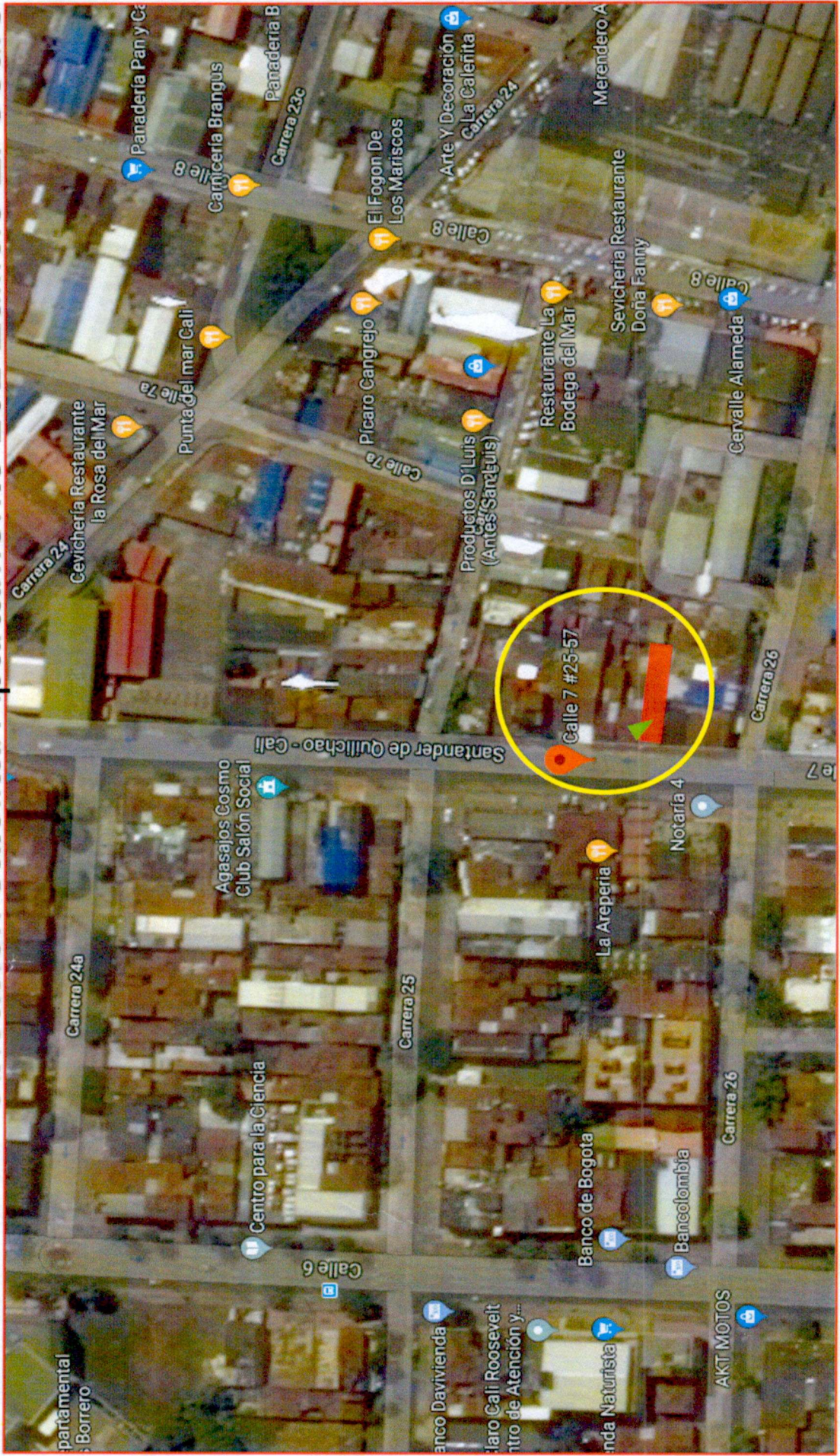
DESCRIPCIÓN	SECTOR	INMUEBLE	OBSERVACIONES
ACUEDUCTO:	Si	Si	Redes y Contadores de EMCALI
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si	Si	Redes de EMCALI
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si	Si	Redes de EMCALI
ENERGÍA:	Si	Si	Redes y Contadores de EMCALI
TELEFONÍA:	Si	Si	Redes y Lineas de EMCALI
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si	Si	En concreto y algunas en asfalto
ANDENES:	Si	Si	En concreto
SARDINELES:	Si	Si	En concreto
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si	Si	Postes en concreto y lamparas de sodio
RECOLECCION DE BASURAS:	Si	Si	Promoambiental Cali
ANTEJARDINES:	Si	No	Sobre el costado oriental de la Calle 7ª en ese tramo no existen ante jardines ni posibilidad de parqueo
ARBORIZACIÓN	Aceptable	Escasa	Cerca se ubica el Parque Alameda
TRANSPORTE PÚBLICO:	Si	Si	Inmediato por Calles 5ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

5.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

La localización del inmueble permite acceder fácilmente a la Galería Alameda, a las zonas comerciales localizadas sobre las Calles 5ª, 6ª ó Avenida Roosevelt y Calles 7ª y 9ª.

Avalúo No. 05062018-1
Calle 7 # 25-57 apto 201
Edificio El Cedro – Propiedad Horizontal
Barrio el Cedro
Santiago de Cali

Ubicación satelital Apartamento 201 Edificio El Cedro





Nomenclatura

Nomenclatura de ejes viales

POT 2014

Nomenclatura de la jerarquizacion vial

Estaciones del sistema integrado de transporte masivo

Terminal

Aerosuspendida

Centros poblados

Humedales

Estacion

Relativamente cerca se encuentra la Unidad Deportiva Alberto Galindo, el Estadio Pascual Guerrero y el Gimnasio Evangelista Mora. El centro tradicional de la ciudad de Cali se encuentra a 15 minutos en desplazamiento vehicular y hacia el sur también cerca se ubican los centros comerciales de Centro Sur, Palmetto, Cosmocentro, Almacén Éxito y el área de centralidad de Imbanaco que ofrece actualmente una amplia gama de servicios comerciales principalmente médicos y hospitalarios.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Acuerdo 0373 de diciembre 14 de 2014, por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Santiago de Cali, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

6.1. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra ubicado en un sector clasificado como Área de Actividad Mixta, correspondiéndole un Área de Tratamiento de Consolidación 3 - Consolidación Moderada (C3).

6.2. ÁREA DE ACTIVIDAD

El Área de Actividad Mixta, donde se localiza el inmueble en estudio, se reglamenta en los Artículos 287-288 y 291 así:

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.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración,

CONTACTO INMOBILIARIO & CIA. LTDA. - AV. 5AN No. 23N - 18 CALI - COLOMBIA

TELEFONOS: 661 7212 - 668 3954 - 668 3956 - FAX: 668 3949 E-MAIL: recepcion@contactoinmobiliario.com.co

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad. El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

6.3. TRATAMIENTOS:

El inmueble objeto de avalúo hace parte de un sector que le corresponde un área de Tratamiento de Consolidación 3 - Consolidación Moderada (C3), la cual se encuentra reglamentada en los Artículos 301-308-309 y 312, así:

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 definidos por la normatividad actual son:

1. Tratamiento Urbanístico de Conservación.
2. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.
3. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.
4. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – Consolidación Urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – Consolidación Básica (C2).
3. Consolidación 3 – Consolidación Moderada (C3).

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.4.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un apartamento ubicado en segundo piso del Edificio El Cedro sometido a Régimen de Propiedad Horizontal y que esta compuesto por un local comercial en primer piso y un apartamento en segundo piso.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
APARTAMENTO No. 201	130,61 M2	53,17 %

El apartamento esta compuesto de:

- Acceso directo desde primer piso por puerta y gradas independientes
- Sala - Comedor
- Estudio
- Patio interior cubierto común de uso exclusivo
- Cocina
- Patio de ropas
- Alcobas de servicio con baño
- Corredor
- Dos baños completos
- Tres alcobas con closet

6.4.2. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN	: Ciclópea y vigas en concreto reforzado
ESTRUCTURA	: Muros portantes reforzados y losas en concreto
MUROS	: Ladrillo, repello, estuco y pintura
PISOS	: Baldosa cemento y cerámica en baños
INST. HIDRAULICAS	: PVC presión
INST. SANITARIAS	: Gres y PVC sanitaria
ENCHAPES	: Cerámica
CERRAJERIA	: Metálica en todas las ventanas, marcos y puertas principales exteriores en hierro y vidrio.
CARPINTERIA	: Marcos y puertas interiores en madera.
COCINA	: Mesón en granito, lavaplatos en acero y muebles parciales en madecor.
CIELO RASO	: Parte en machimbre madera y parte en malla cargada con repello y pintura.
CUBIERTA	: Teja de barro sobre estructura de madera.
CLOSETS	: En madera en alcobas y en estudio.
FACHADA	: Pintura y graniplast
GRADAS	: En concreto y granito pulido

6.5. USO

El inmueble original tenía una destinación para vivienda, pero fue adaptado para uso de oficinas. En el momento de la visita estaba desocupado.

6.6. EDAD DEL INMUEBLE

La construcción tiene una edad de 50 años aproximadamente.

El estado general de conservación del apartamento es aceptable; es importante advertir que el inmueble requiere actualizaciones de acabados generales y reparación de muebles de cocina.

6.7. TITULO DE PROPIEDAD

De acuerdo con los documentos presentados podemos establecer:

PROPIETARIA	: ESTACIO LOSADA ALBA ROCIO
ESCRITURA PÚBLICA	:3.959 del 28 de diciembre de 2.009 Notaria de Cali. :3.959 del 28 de diciembre de 2.009 Notaria 6 de Cali. Constitución del Reglamento de propiedad Horizontal.



110 696 m E
108 711 m N

110 886 m E
108 602 m N

19-13-0003

19-13-0004

19-13-0005

19-13-0011

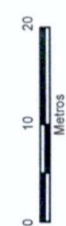


CALLE 7

CALLE 8

CARRERA 25

CARRERA 26



INES POR RESOLUCIÓN:	ESCALA: 1 : 500	FECHA: DICIEMBRE 2006	PLANCHA: M-19	OBSERVACIONES:
ÓN 2006	CÓDIGO ÚNICO: 01-19-13-0006	BARRIO: EL CEDRO	ACTUALIZÓ: U.T. SICALI	133
		MANZANA: G-0119	DIBUJÓ: MIGUEL ANDRES IDROBO	17
			APROBÓ: SUBDIRECCIÓN CATASTRO CALI	

Avaluo No. CI 050620181

Calle 7ª No. 25-57 Edificio El Cedro apto 201

Santiago de Cali.

Valle del Cauca – Colombia

18

734

Detalles sector é interior Apartamento 201 Edificio El Cedro



Avaluo No. CI 050620181

Calle 7ª No. 25-57 Edificio El Cedro apto 201

Santiago de Cali.

Valle del Cauca – Colombia

19

735

Detalles interiores Apartamento 201 Edificio El Cedro



6.8. INFORMACIÓN PREDIAL Y MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUADO

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	No PREDIAL
APARTAMENTO No. 202	370-825652	760010100191300060027901020048

6.9. LINDEROS DEL LOTE SOBRE EL CUAL SE CONSTRUYO EL EDIFICIO EL CEDRO

NORTE	en extensión de 29,55 ml con propiedad que es ó fue del señor Albaro Gonzales
SUR	En extensión de 29,55 ml con propiedad que es ó fue del señor Luis Reyes
ORIENTE	En extensión de 6,55 ml con propiedad que es ó fue del señor Antonio Satizábal
OCCIDENTE	En extensión de 6,55 ml con la calle 7 ^a

Linderos tomados de la Escritura Pública No 3.959 del 28 de diciembre de 2.009 Notaria 6 de Cali.

7. ASPECTOS VALUATORIOS:**7.1 MÉTODO DE VALORACIÓN:**

Como mencionamos anteriormente, para determinar el valor razonable del inmueble objeto de avalúo; se decidió utilizar el **Método Comparativo ó de Mercado**; el cual consiste en analizar las más recientes transacciones u ofertas de inmuebles en venta o en renta de características relativamente similares, en el mismo sector de ubicación del inmueble sujeto a estudio, en el barrio central o sus alrededores, para posteriormente efectuar las oportunas correcciones de los datos obtenidos, con base en las posibles diferencias que puedan existir entre cada uno de los inmuebles analizados.

Método de Reposición, se aplica a la construcción con base en la tabla de depreciaciones formulada en el método de Fitto Corvini, partiendo de valores de reposición de construcciones similares.

7.2. CONSIDERACIONES GENERALES:

Además de las características más relevantes del inmueble analizado en los anteriores capítulos, se tomaron en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- Localización y entorno particular del inmueble
- Comportamiento actual del mercado inmobiliario en Cali y en el sector.
- Normatividad urbana vigente definida por el Plan de Ordenamiento Territorial POT. (Acuerdo No.0373 de Diciembre de 2.014)
- Edad, especificaciones y estado de las construcciones existentes.
- Servicios públicos completamente independientes.
- Áreas tomadas de la Escritura Pública de propiedad y verificadas en sitio.
- Coeficientes de copropiedad incluidos en valores unitarios.
- Inmueble de vivienda adaptado para uso de oficinas.
- No tiene disponible parqueadero ni posibilidades de parqueo por no tener antejardín sobre ese costado de la vía.
- Valorización Estable.
- Tiempo de Comercialización estimado: 6 meses.
- Este informe no incluye estudio de títulos.
- Manifestamos no tener ningún interés sobre el inmueble en estudio.

8. VALOR DEL INMUEBLE

El siguiente es el resumen del cálculo promediado del valor actual del inmueble ubicado en la Calle 7ª No. 25 - 57 del barrio El Cedro, estudio realizado el 05 de junio de 2.018:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
APARTAMENTO No. 201	130,61	\$1.465.506	\$191.409.739
VALOR COMERCIAL ACTUAL:			\$191.409.739

SON: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE.

ANEXO: Fotografías y esquema de localización del inmueble.

Atentamente,

Eduardo Cardona Cuartas
Arquitecto
M.P. 7670021399 Valle

ARQ. EDUARDO CARDONA CUARTAS

Especialista en Administración de Empresas de la Construcción
Universidad del Valle
Matricula Profesional No. 76700-21399 Valle del Cauca
Registro Fedelonjas No. 077
Lonja de Propiedad Raíz de Cal y Valle del Cauca.
Registro Abierto de Avaluadores- RAA No. 16632614

**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA:

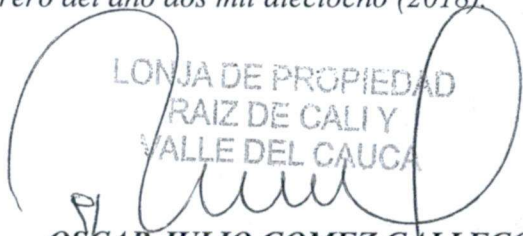
*Que la firma **CONTACTO INMOBILIARIO & CIA LTDA.**, es miembro activo de la Corporación desde el primero (1) de Septiembre de 1991, siendo su representante legal el Arquitecto Eduardo Cardona Cuartas.*

*Así mismo, el Arquitecto **Cardona Cuartas**, actualmente pertenece al Comité de Avalúos de esta Entidad.*

*La empresa **CONTACTO INMOBILIARIO & CIA LTDA.**, es reconocida en nuestro Gremio como empresa seria y solvente, ya que guarda en sus actuaciones comerciales los preceptos de la moral, la lealtad y el derecho.*

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali a los dos (02) días del mes de Febrero del año dos mil dieciocho (2018).

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE CALI Y
VALLE DEL CAUCA



OSCAR JULIO GOMEZ GALLEGO
Gerente



PIN de Validación: b43b0ad1



24
740

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) **EDUARDO CARDONA CUARTAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-16632614**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDUARDO CARDONA CUARTAS** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: AVE 5A#23N 18

Teléfono: 3154946727

Correo Electrónico: EDUCARQ@HOTMAIL.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **EDUARDO CARDONA CUARTAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614.

El(la) señor(a) **EDUARDO CARDONA CUARTAS** 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.



PIN de Validación: b43b0adf



25
747

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

b43b0adf

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 tres (03) días del mes de Abril del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
ABOGADO

146

Señor
JUEZ QUINTO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E . S . D .

REFERENCIA EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA
HIPOTECARIA

DEMANDANTE VIVIANA ANDREA LOPEZ RAMIREZ

DEMANDADA ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA

REFERENCIA 2017-222


AUG 1'19 PM 3:51
OF. EJEC. CIVIL MPAL

27. Foto
rodriguez

JUZGADO DE ORIGEN VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE CALI


VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.300.301 expedida en Pradera (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 168.326 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, estando dentro del término judicial, me permito allegar el avalúo comercial del inmueble de propiedad de la demandada emitido por el profesional especializado, señor JUAN CARLOS BUITRAGO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.832.121.

Atentamente,



VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
C.C. No. 94.300.301 expedida en Pradera (Valle del Cauca).
T.P. No. 168.326 del Consejo Superior de la Judicatura.

D.O. 3189



AVALÚO COMERCIAL

EDIFICIO EL CEDRO P.H
CALLE 7 # 25 -57 APTO 201
BARRIO EL CEDRO
SANTIAGO DE CALI




SOLICITADO POR:
DR. VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
CENTRO FINANCIERO LA ERMITA
JULIO 29 DE 2019

3

748

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

TIPO: EDIFICIO EL CEDRO P.H

DIERECCIÓN: CALLE 7 # 25 -57 APTO 201

BARRIO: ALAMEDA ✓

MAT. INMOBILIARIA: 370-825652

FECHA: JULIO 29 DE 2019

AVALUADO EN: \$ 162.500.000

DEMANDANTE: VIVIANA ANDREA LOPEZ RAMIREZ C.C 29.362.587

DEMANDADA: ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA C.C. 31.927.718

Vigencia un año

ELABORADO POR: **JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA**



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:



Juan Carlos Buitrago Herrera

CC 16.832.121

LONJA SABER CERTIFICACIONES

AFILIACION: TCL – 110302002 – NCL – 210302001 – NCL - 210302002

CONTACTOS: 316-6328880-310-8974808

CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com

4

749

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Santiago de Cali. JULIO 29 DE 2019 Avalúo No. A – 1.329

Señor (es)

A TODOS LOS INTERESADOS.

De acuerdo con su solicitud hemos efectuado el estudio correspondiente para determinar el valor comercial de un apartamento ubicado en el EDIFICIO EL CEDRO P.H, ubicado en la calle 7 # 25 -57 apto 201 del BARRIO EL CEDRO de la ciudad de CALI de la actual nomenclatura.

CERTIFICAMOS: No tener interés alguno en esta propiedad así como no hemos sido ni somos propietarios parciales o totales de la misma, ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

NOS COMPROMETEMOS: A mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento en razón de este avalúo, o hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.

Teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe, estimamos en el día de hoy el valor de este inmueble en la cantidad de: **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS.**

\$ 162.500.000

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedo a sus órdenes.

Mil gracias a todos los interesados en este avalúo.

Juan Carlos Buitrago H.

NIT. 16.832.121-1

AVALUADOR

Juan Carlos Buitrago Herrera

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA.

CC. 16.832.121 DE JAMUNDI



1. PROPÓSITO.

Estimar el valor en el mercado del bien inmueble con el fin de acordar un precio favorable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten al bien.

Por el valor en el mercado se entiende el más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto. Permitiendo un tiempo razonable para que oferte los posibles compradores con pleno conocimiento del mejor uso de la propiedad y de los propósitos para los cuales la misma se adapta mejor, sin que medien fuerzas mayores que influncien a ambas partes, una a comprar y la otra parte a vender obligadamente.

2. UBICACIÓN:

El bien inmueble se encuentra ubicado a solo dos cuadras de la galería de Alameda, se encuentra ubicada en un sector de uso mixto ya que en su entorno hay una gran variedad de establecimientos públicos. Solo a cuatro cuadras se encuentra el comando de la policía, el cuerpo de bomberos, el parque Alameda donde se encuentran las discotecas del sector lo que atrae un gran flujo de visitantes de todas partes en este sector, también cuenta con la IPS de COMFANDI ALAMEDA, el Club Noel el cual se ubica sobre la calle 5ª y la clínica de Comfenalco y su sede Administrativa a un lado.

Se encuentra rodeada de importantes vías de acceso entre ellas la avenida Roosevelt, las calles 7ª, 8ª y 9ª, frente a todas estas vías de acceso se encuentran una gran zona Geoeconómica, diagonal de donde se encuentra el bien inmueble se encuentra la notaría 4ª del circulo urbano de Cali, también se encuentra el hospital San José.

Barrios de la comuna 19:

- | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| • El Refugio | • Urbanización | • Camino Real |
| • La Cascada | • Colseguros | • Joaquín Borrero |
| • El Lido | • Los Cármbulos | • Sinisterra |
| • Urbanización | • El Mortiñal | • Los Fundadores |
| • Tequendama | • El Templete | • Pampalinda |
| • Eucarístico | • Urbanización Militar | • Sector Cañaveralejo |
| • San Fernando Nuevo | • Cuarto de Legua- | • Guadalupe |
| • Urbanización Nueva | • Guadalupe | • Unidad Residencial |
| • Granada | • Santa Bárbara | • Riberas del Río |
| • Santa Isabel | • Tejares-Cristales | • Sector La Sirena |
| • Bellavista | • Unidad Residencial | • Sector Bosque |
| • San Fernando Viejo | • Santiago De Cali | • Municipal |
| • Miraflores | • Unidad Residencial El | • Unidad Deportiva |
| • 3 de Julio | • Coliseo | • Alberto Galindo-Plaza |
| • El Cedro | • Nueva Tequendama | • De Toros. |
| • Champagnat | • Cañaveralejo-Seguros | |
| | • Patria | |



3. LINDEROS:

Los linderos del bien inmueble se pueden observar en la escritura pública No. 2956 del 19 de octubre de 2016 registradas en la notaria 13 de Cali.

4. ÁREA CONSTRUIDA:

El terreno tiene un área superficial de **165.87 M2 aproximadamente** y cuenta con un área construida privada de **130,61 M2 aproximadamente**.

5. DEPENDENCIAS Y ALTURAS:

El bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal si cumple con las alturas permitidas por el P.O.T del municipio de Santiago de Cali.

6. USO Y DESTINO.

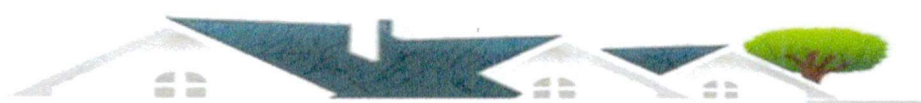
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-13-CDM
Comuna (s): 9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha): 33,58
Barrio (s): Bretaña (0902), Champagñat (1914), Urbanización Colseguros (1915), El Cedro (1912)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
1.1. AREA DE ACTIVIDAD * Area de Actividad Mixta. (Artículo 289, 290) Pertenece los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización. El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.
1.2. USOS * Por su localización periférica al área de Influencia de la Galería de Alameda este Polígono Normativo se considera como un Área de Transición entre la Galería y Areas Residenciales. Presenta como uso principal la vivienda y como Área de actividad Mixta se le permite comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo: * En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 501, 502, 503, 504, 505, 551, 553; códigos 2721, 2892, 3966, 4020, 5151, 5241, 5242, 5252 y 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P8.

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

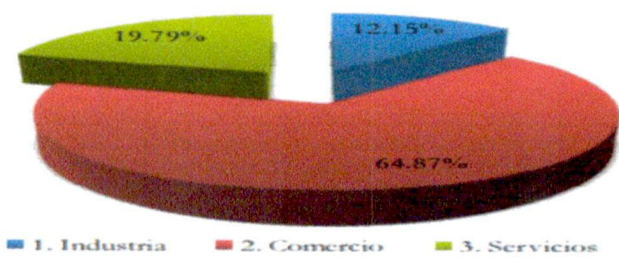
752



Aspectos Económicos

El Censo Económico del 2005 nos permite caracterizar económicamente esta comuna. En el 2005, el 7,2% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en esta comuna, de las cuales 64,9% pertenecían al sector comercio, 19,8% al sector servicios y 12,2% a industria. Esta composición es consecuente con el total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas. Así, está comuna presenta una vocación hacia el comercio mayor a la de la ciudad.

Distribución de las unidades económicas por sector económico en la Comuna 9.



Fuente: Censo Económico 2005 (DANI). Cálculos propios.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-13-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Área del Polígono Normativo (ha): 33,58
Barrio (s): Breñaña (0902), Champaghat (1914), Urbanización Colseguros (1915), El Cedro (1916)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto para equipamientos colectivos privados. Se deben preservar las edificaciones por su valor patrimonial y se permite consolidarlos un mínimo crecimiento en su ocupación.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

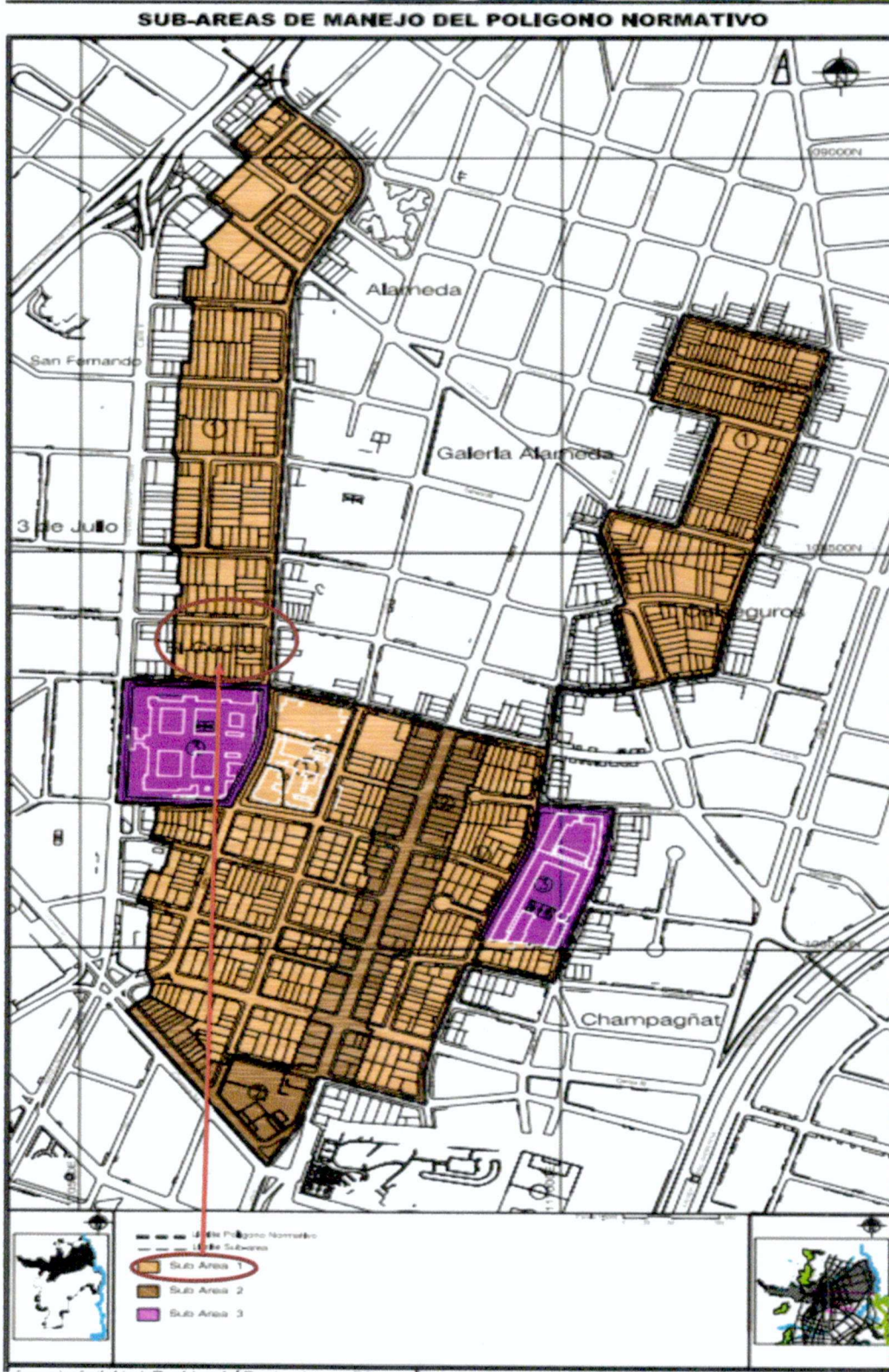
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)			AGRUP. (***)	
		UNIF.	BIF.	MULTF.	UNIF.	BIF.	MULTF.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,60
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	-	2	3	3	2	3	5	5	4
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	-	105	105	252	105	105	252	252	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	-	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	-	Del 1o. al 3o. piso = 3.00 metros			Del 4o. al 5o. piso = 4.50 metros			Escalonado	

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S. no V.I.S y otros usos
(2) - Sobre Area Neta (A.N.); (3) - Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES
* Este Polígono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

753



9

754

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

MEMORIA DESCRIPTIVA:

1. DIRECCIÓN : CALLE 7 # 25 -57 APTO 201
2. BARRIO : EL CEDRO
3. VECINDARIO: HOSPITAL SAN JOSE, GALERIA ALAMEDA, NOTARIA 4, PARQUE ALAMEDA, IGLESIA LA MILAGROSA, AVENIDA ROOSVELT
4. VÍAS : VEHICULAR PAVIMENTADA
5. ESTRATO : ALTO (4) COMUNA (9) USO RESIDENCIAL
6. DESCRIPCIÓN

Se trata de una EDIFICIO EL CEDRO P.H ubicada frente a una vía vehicular pavimentada en el barrio EL CEDRO de la ciudad de Cali.

El apartamento 201 se accede por escaleras internas cubiertas, cuenta con sala, comedor, cocina con enchape en cerámica y mesón en granito pulido con cajones en madera aglomerada, 2 patios un de luz, habitación de servicio con baño, tres habitaciones con closet en madera en regular estado, zona de oficios con tanque y lavadero tipo prefabricado.

Observaciones:

- De acuerdo al registro fotográfico tomado de la página inmobiliaria finca raíz, podemos apreciar que el apartamento se encuentra en regular estado de conservación.
- Puertas internas en madera en regular estado, para renovar.
- Todo el piso es tipo baldosa y patios en tableta roja en regular estado, todo para renovar.
- Ventanas con marcos en hierro, anticuados todas para renovar.
- Toda la cubierta en teja de barro no convencional que le suma peso a la estructura para renovar.
- El cielo falso en esterilla repellada y pintada.
- Los muros internos se encuentran repellados y pintados.
- Actualmente el bien inmueble se encuentra desocupado.
- La renta estimada de acuerdo a las regulares condiciones en que se observa el bien inmueble es su parte interna no sobre pasa el \$1.200.000.
- El bien inmueble se encuentra construido sobre un lote de terreno tipo irregular de acuerdo a sus linderos.
- Manifiesto que nunca ingrese al bien inmueble, se realizó el avalúo comercial utilizando el método comparativo y estudio de mercado.

Vicio oculto:

Los registros fotográficos fueron recopilados de la página de finca raíz donde se encuentra publicado el aviso de la venta del bien inmueble.

Gracias a estos se puede apreciar el mal estado en el cual se encuentra el bien inmueble actualmente.



10
755

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- Teniendo en cuenta que el desarrollo del Plan Parcial depende de actuaciones públicas y privadas, el valuador no se hace responsable de su efectiva ejecución en el sentido que alguno de los actuantes no pueda cumplir, por cualquier motivo, con las obligaciones adquiridas en el planteamiento del Plan Parcial.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Cali y Valle del Cauca.
- 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 presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación

11

756

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



SERVICIOS PÚBLICOS:

1. ACUEDUCTO : SI
2. ENERGIA : SI
3. ALCANTARILLADO : SI
4. TELEFONO : SI
5. GAS : SI
6. OTRO : SI

COEFICIENTE POR SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS:

1

ASPECTOS JURIDICOS:

1. ESCRITURA PUBLICA: 2956 FECHA: OCTUBRE 19 DE 2016 NOTARIA: 13 CALI
2. MATRICULA INM. : 370-825652
3. ID PREDIO: 0000800306
4. NUMERO PREDIAL : G-011900480901

COEFICIENTE POR DOCUMENTACIÓN LEGAL:

1

Documentación aportada:

- El abogado apoderado presenta al perito evaluador copias del certificado de tradición no vigente, copia de la escritura pública, copia del acta de la diligencia de secuestre del bien inmueble.
- Se incluye en el avalúo comercial el recibo actual del impuesto predial año 2019.
- El certificado de tradición nos indica que el bien inmueble se encuentra con una hipoteca en primer grado.
- En la anotación No. 8 del certificado de tradición se puede observar en la especificación 0429 el embargo ejecutivo con acción real (MEDIDA CAUTELAR).
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de inmueble que se está valorando.

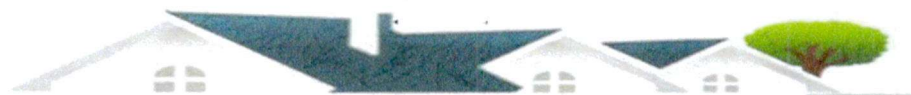
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés. De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

12

757

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



USO DEL SUELO:

1. 4.1 INDUSTRIAL : PLANTAS INDUSTRIALES – BODEGAS
2. 4.2 RESIDENCIAL : CASA – APTOS – EDIFICIOS
3. 4.3 COMERCIAL : LOCALES – OFICINAS
4. CUMPLEN CON NORMAS DEL SECTOR **RESIDENCIAL** **1,2**
COEFICIENTE TOTAL POR AFECTACIÓN GENERAL: **1,0667**

DETERMINACIÓN FÍSICA:

1. MEDIDAS DEL TERRENO: FRENTE: **6.25M** FONDO: **26.42M** I.C 100 % ÁREA TOTAL
165.12 M2

2. FORMA GEOMETRICA: **IRREGULAR**

3. ÁREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO: 0 M2

4. ÁREAS CONSTRUIDAS	PISO 1	130,61 M2
130.61 M2	PISO 2	0 M2
	PISO 3	0 M2
	PISO 4	0 M2
	PISO 5	0 M2
	PISO TIPO	0 M2
	SÓTANO	0 M2
	PARQUEADERO	0 M2
	OTROS	0 M2

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL 130.61 M2

FITTO Y CORVINI – DEPRECIACIÓN EDAD ESTADO:

AÑO ACTUAL 2019 AÑO DE CONSTR. **1991** EDAD: 38 AÑO
VIDA ESTIMADA: **70** AÑOS % DE VIDA: 0,01 %
VIDA REMANENTE: 32 AÑOS

ESTADO:

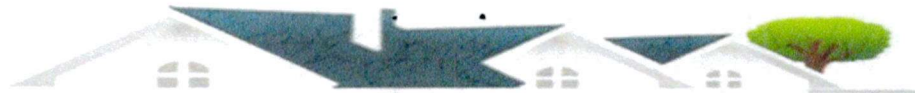
ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO: **REGULAR 0,59**

DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO: **33,54**

13

758

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA OBRA:

TIPOLOGIA:

1. FACHADA	GRANIPLAST
2. CUBIERTA	TEJA DE BARRO
3. ESTRUCTURA	VIGAS DE AMARRE, COLUMNAS CONFINADAS
4. ENTREPISOS	LOSA EN FERRO CONCRETO
5. MUROS	LADRILLO, REPELLADO Y PINTADO
6. PISOS	BALDOSA Y TABLETA ROJA
7. CIELOS	MACHIMBRE Y CIELO LOSA (VIGA MALLA PELLEDA)
8. PUERTAS	LAMINA, MADERA EN LA PARTE INTERNA REGULAR ESTADO
9. VENTANAS	MARCOS EN HIERRO Y SU RESPECTIVOS VIDRIOS
10. CLOSETS	EN MADERA
11. SANITARIOS	ENCHAPE EN CERAMICA Y DIVISIÓN EN ACRÍLICO
12. COCINAS	COCINA CON ENCHAPE Y MESON EN GRANITO

AVALÚO POR REPOSICIÓN:

FACTOR DE COMERCIALIZACION

OFERTA :	MEDIA ALTA	0,9	90%
-----------------	-------------------	-----	-----

DEMANDA:	BALANCEADA	1	10%
-----------------	-------------------	---	-----

1. CONSTRUCCIONES	130.61	\$ 1.174.324	\$ 178.500.000
2. LOTE	165.12	\$ 86.401.250	\$ 523.263
3. OTROS			\$ -
4. FACTOR COMERCIAL	10 % MENOS		\$ (17.902.326)
5. AVALÚO POR REPOSICIÓN			\$ 161.120.936

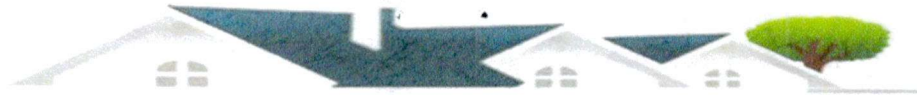
INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA:

DÓLAR (TRM)	\$ 3,015.79
UVR	268.69
EURO	\$ 3,547,78
S.M.L.V	\$828.116

14

759

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



AVALÚO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO

No.	CAPITULOS	CANTIDAD %	PARCIAL
1	PRELIMINARES	1,5	\$ 2.681.250
2	CIMENTACION	3,0	\$ 5.362.500
3	DESAGUES	2,0	\$ 3.575.000
4	MAMPOSTERIA	5,2	\$ 9.295.000
5	ESTRUCTURA	4,8	\$ 8.580.000
6	CUBIERTA	8,5	\$ 15.193.750
7	PISOS	5,3	\$ 9.473.750
8	ENCHAPES	1,5	\$ 2.681.250
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	4,0	\$ 7.150.000
10	INSTALACIONES HIDRAULICAS	2,2	\$ 3.932.500
11	CARPINTERIAS	9,8	\$ 17.517.500
12	APARATOS SANITARIOS	1,1	\$ 1.966.250
13	CERRAJERIA	1,3	\$ 2.323.750
14	VIDRIOS	1,0	\$ 1.787.500
15	PINTURAS	4,1	\$ 7.328.750
16	EQUIPOS ESPECIALES	1,4	\$ 2.502.500
17	HERRAMIENTA - EQUIPO	1,5	\$ 2.681.250
18	ADMINISTRACIÓN	18,0	\$ 32.175.000
19	IMPREVISIBLES	6,1	\$ 10.903.750
20	IMPUESTOS Y DERECHOS	1,6	\$ 2.860.000
21	HONORARIOS A.I.U	16,1	\$ 28.778.750
TOTAL		100,0	\$ 178.750.000

VALOR DEL TERRENO: \$ 86.401.250

COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUAL: \$ 162.500.000

VALOR DE REPOSICIÓN COMO NUEVO: \$ 178.750.000

VALOR RECOMENDABLE PARA LA PÓLIZA DE SEGURO: \$ 178.750.000

Avalúos JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

760



AVALÚO COMPARATIVO – ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO EN EL SECTOR



valor comercial \$390.000.000 área construida 276.40 M2 tiene 5 habitaciones, 5 baños, garaje, sala, comedor, balcón, patio de luz, zona comercial ideal para negocio, ubicada en el barrio el Cedro.



Apartamento En El Cedro En Edificio Cq 1178234



\$ 160.000.000

Cali, Valle Del Cauca - Venta - Apartamento - 79 m² - 2 habitaciones - 1 baño
Apartamento en edificio en segundo piso sin ascensor de 79 mts con 2 habitaciones con closet 1 baño sala comedor cocina integral 1 parqueadero ubicado en el barrio el cedro...

7/05/2019 en Tixuz

[Ver en el mapa](#)

Casa en Venta
Cali Alameda

\$ 195.000.000

[Comparar](#) [Ver teléfono](#) [WhatsApp](#) [Servicios](#)



Ubicación

Área privada:
210,00 m²
Estrato:
4
Sector:
Alameda

Área Const.:
210,00 m²
Estado:
Bueno

Precio m²:
928.571/m²
Piso No:
2^a

[Ver otros inmuebles de Arjas Y Bienes Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4593528

Vendo excelente Casa en propiedad horizontal Segundo piso con posibilidad para tercer piso. Oportunidad Excelente ubicación sobre la calle 7 Comercial. Area 210 m2 3 habitaciones 3 Baños 2 salas Patio Biblioteca Estrato 4 tiene Hipoteca Renta para oficina 4 millones. Precio de venta \$195 Millones Negociables...

210,00 m²

3 Hab. Habitaciones: 3

3 Baños: 3

Sin especificar

Avalúos JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

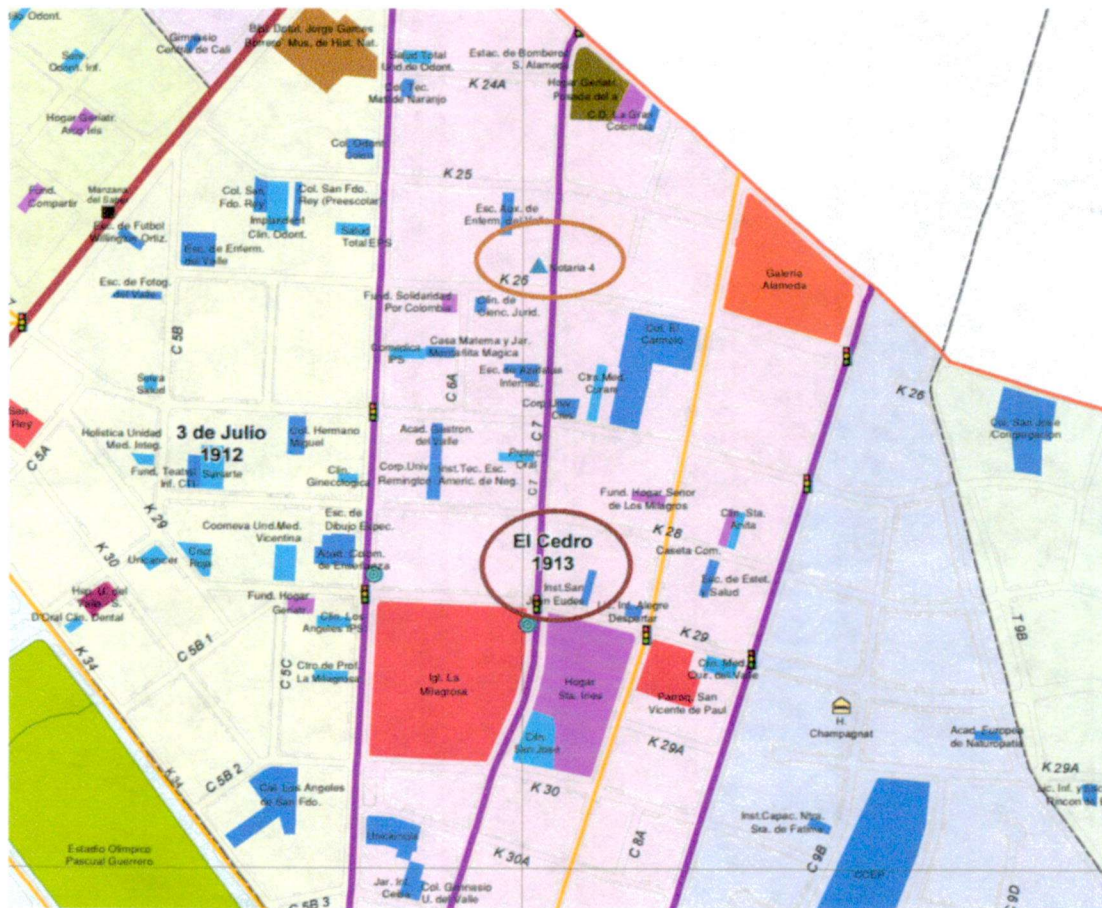
761

MAPA DE UBICACIÓN CON SUS RESPECTIVAS COORDENADAS

De acuerdo a las fichas urbanísticas de CALI el INDICE DE OCUPACIÓN (I.O) para la comuna 19 multifamiliares es de 0,80 y el índice de Construcción (I.C) para la comuna 19 es de 1,60.

AREA POLIGONO NORMATIVO (Ha) 32,53 y el código del Polígono Normativo PUR-PN-5CCP.

MAPA COMUNAS DE CALI (**COMUNA 19 PARA ESTE AVALÚO**) B/ EL CEDRO

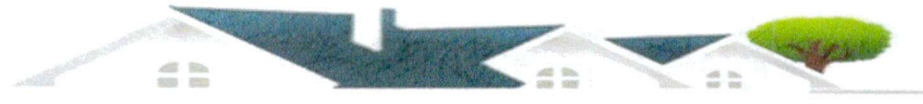


Ver coordenadas

WGS84 Long: -76.53717 Lat: 3.434582
MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1060054.46 Norte: 871557.513

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

162



FORMULA PARA PROPIEDADES HORIZONTALES:

V.T. = (A.P.)*(V.U.P)	
A.P. = A.T.C. - A.C.	ÁREA PRIVADA = 130.61 M2
EN DONDE:	ÁREA CONSTRUIDA = 130.61 M2
V.T VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD	\$162.500.000 = (130.61M2) * (\$ 1.244.162)
A.P. ÁREA PRIVADA	TERRENO = \$ 86.401.250
A.T.C. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	\$ 523.263 * 165.12M2 = \$ 86.401.250
A.C. ÁREAS COMUNES	
V.U.P. VALOR UNITARIO PRIVADO	

CONSOLIDACIÓN DE MÉTODOS:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| 1. AVALÚO POR REFERENCIA CATASTRAL | \$ 100.080.000 |
| 2. AVALÚO POR REPOSICIÓN | \$ 161.120.936 |
| 3. VALOR REPOSICIÓN COMO NUEVO | \$ 178.750.000 |
| 4. VALOR MÉTODO COMPARATIVO | \$ 165.000.000 |
| 5. VALOR PROMEDIO | \$ 160.000.000 |
| 6. AVALÚO FINAL | \$ 160.500.000 |

PRECIO MAXIMO DE LA PROPIEDAD \$ 160.500.000

PRECIO MINIMO DE LA PROPIEDAD \$ 160.000.000

LA VIGENCIA DE ESTE AVALUO DE ACUERDO AL DECRETO 1420 DEL AÑO 1998 ES DE UN AÑO.

Juan Carlos Buitrago H.
NIT. 16.832.121-1

AVALUADOR

Juan Carlos Buitrago Herrera

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA.

CC. 16.832.121 DE JAMUNDI

Avalúos JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
NIT: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2019

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000800306	2019-07-24	2019-09-30	1913000600000800306	000047145420
PROPIETARIO		IDENTIFICACION		DIRECCIÓN PREDIO
ALBA ROCIO ESTACIO LOSADA		31927718		C 7 25 57 20 1P
NÚMERO PREDIAL NACIONAL		AVALUO	COMUNA	ESTRATO
760010100191300060027901020048		100.080.000	19	4
Tasa Interés		Tarifa IPU	Tarifa CVC	Tarifa Alumbrado
26.92		11.00 X 1000	1.50 X 1000	3.70 %

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés a mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2011	0	-32.367	0	-4.413	0	0	0	-1.197	0	0	-37.977
2012	0	-33.313	0	-4.546	0	0	0	-1.233	0	0	-39.092
2013	0	-34.340	0	-4.680	0	0	0	-1.256	0	0	-40.276
2014	0	-49.288	0	-6.732	0	0	0	-1.828	0	0	-57.848
2015	0	-51.224	0	-6.960	0	0	0	-1.880	0	0	-60.064
2016	0	-40.086	0	-5.475	0	0	0	-1.497	0	0	-47.058
2017	976.000	543.768	133.000	74.100	0	0	36.000	20.056	0	0	1.782.924
2018	1.016.000	240.292	139.000	32.875	0	0	38.000	8.987	0	0	1.475.154
2019	1.101.000	0	150.000	0	0	0	41.000	0	0	0	1.292.000
TOTAL CONCEPTO											
	3.093.000	543.442	422.000	74.169	0	0	115.000	20.152	0	0	4.267.763
Beneficio Interés Tributario			0			Beneficio Interés No Tributario			0		
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Total		Total Beneficios		Otros		Total		
1.292.000	2.338.000	637.763	0		0		0		4.267.763		

PAGO TOTAL \$ 4.267.763

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento. Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención: La Estación, Caruaveraje o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de garantía, girado a nombre del Consorcio Fiduciatario Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali NIT: 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000047145420
Pago total: \$ 4.267.763



4151707304442272081090000114420390304267629632010000

BANCO

Impuesto Predial Unificado



Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

764

REGISTROS FOTOGRAFICO OFICINA BARRIO EL CEDRO

NOMENCLATURA DEL BIEN VALORADO

SE OBSERVAN INMUEBLES SIMILARES EN EL ENTORNO



SE OBSERVA LA CALLE 7ª VIA DE ALTO FLUJO VEHICULAR, EL APARTAMENTO SE UBICA EN UNA ZONA COMERCIAL



LA FACHADA DEL APARTAMENTO ES EN GRANIPLAST Y SU CUBIERTA EN TEJA DE BARRO



Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

765

REGISTROS FOTOGRAFICO OFICINA BARRIO EL CEDRO

EN SU ENTORNO SE ENCUENTRA LA CLINICA SAN JOSE Y EN LA CUADRA SIGUIENTE LA IGLESIA LA MILAGROSA



PODEMOS OBSERVAR QUE LA ZONA ES GEOECONOMICA



Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

766



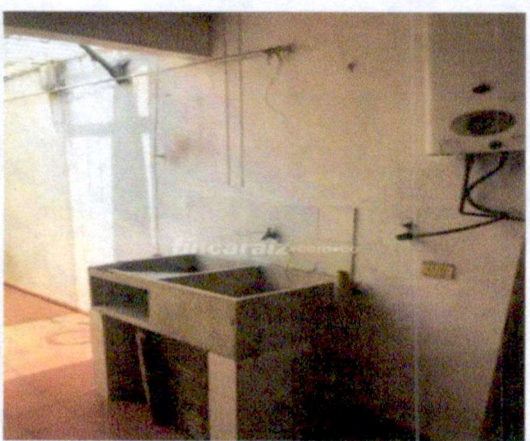
REGISTROS FOTOGRAFICO OFICINA BARRIO EL CEDRO

COCINA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION CON MESON EN GRANITO PULIDO



PATIO DE ROPAS CON PISO EN TABLON ROJO EN REGULAR ESTADO

TANQUE Y LAVADERO EN GRANITO PULIDO



HABITACION CON PISO TIPO BALDOSA TONO VERDE

CLOSET EN MADERA



22

767

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



REGISTROS FOTOGRAFICO OFICINA BARRIO CEDRO

SEGUNDO CLOSET EN MADERA



HABITACION PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO



SEGUNDO PATIO CUBIERTO AL MEDIO CON CLARA BOYAS QUE PERMITEN MAYOR ILUMINACION Y CIELO EN MACHIMBRE



VENTANAS EN HIERRO



HALL QUE COMUNICA CON EL PATIO POSTERIOR



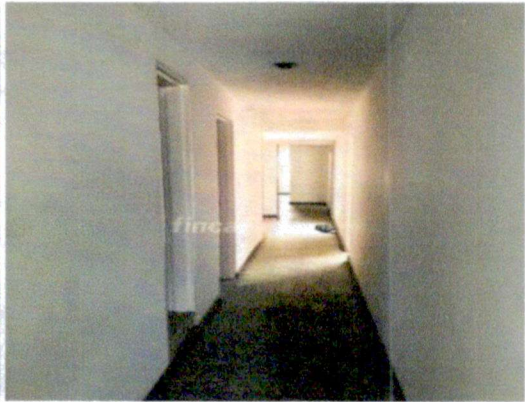
Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



REGISTROS FOTOGRAFICO OFICINA BARRIO EL CEDRO

EL CIELO FALSO REPELLADO Y PINTADO

MUROS REPELLADOS Y PINTADOS



BAÑO DE ALCOBAS SENCILLO CON ENCHAPE EN CERÀMICA

ESCALERAS INTERNAS EN GRANITO



FACHADA DEL APARTAMENTO 201



Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Juan Carlos Buitrago Herrera

CC 16.832.121



**AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



Este carné es personal e intransferible y lo identifica como
**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES**

Juan Carlos Buitrago Herrera
C.C. 16.832.121



PA-000307-17



Erika Liliana Cubillos Cadena

**Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal**

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación: 19 de Enero de 2018
Fecha Último Mantenimiento: 18 de Enero de 2021
Fecha de Vencimiento: 18 de Enero de 2022

CE-F-026

Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002

Juan Carlos Buitrago H.
NIT. 16.832.121-1

Juan Carlos Buitrago Herrera

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Cedula de Ciudadanía 16.832.121 de Jamundí

LONJA SABER CERTIFICACIONES

AFILIACION: TCL – 110302002 – NCL – 210302001 – NCL - 210302002

CONTACTOS: 316-6328880-310-8974808

Avalúos JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

770



PIN DE VALIDACIÓN



RAA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2



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

El señor(a) JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16832121, 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 avaluador AVAL-16832121.

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

Categoría	Fecha	Régimen
Inmuebles Urbanos	11 de Mayo de 2018	Régimen de Transición Art 6 Literal A parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Inmuebles Urbanos	

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 18 de Enero de 2022.

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 6 Literal A parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 1A Sur # 10 C - 2B
Teléfono: 3108974808
Correo Electrónico: juan.carlos.avaluos@gmail.com

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) JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16832121.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA 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

Página 1 de 2



PIN DE VALIDACIÓN

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



RAA



PIN DE VALIDACIÓN

9df909b4

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 dos (02) días del mes de Julio del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Avalúos

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



777



La ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ "ASOLNALPRAC", representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, Inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0048478 del libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CERTIFICA

Que el señor **JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA**, con Cédula de ciudadanía No. 16.832.121 de Jamundí (Valle), se encuentra cursando el proceso y/o homologación del categorías en avalúos y es afiliado es afiliado(a) activo(a) para actualización y en consecuencia cuenta con REGISTRO NACIONAL DE ANALISTA AVALUADOR ante la ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC".

Se encuentra cursando la homologación de categorías en Avaluos dirigido por ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC" Registro. No. 396-2121

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 18 días de julio del 2019.

JENNIFER MESA CASTRO
Representante Legal
NIT. 900.851.218-4
www.lonjanacional.co

DRA. JENNIFER MESA CASTRO
C.C. 53.076.078 de Bogotá
Representante Legal.



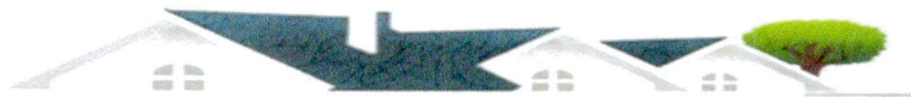
ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 401 Frente del BD Bacata
PBX: 2812313 Celular: 3166231466



27

772

Avalúos
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA



INFORMACIÓN DEL PERITO AVALUADOR:

1. Dirección física: Calle 59 # 1 C -125 Conjunto Residencial Torres de Comfandi "A" Apartamento 401 Torre 4, correo electrónico: juan.carlos.avaluos@gmail.com
2. Profesión: Avaluador de propiedad raíz
3. Títulos académicos: estudios de administración de empresas no terminados en la universidad San Martín, actualmente me encuentro realizando una carrera Técnica en avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo, especiales, recursos naturales y suelos.
4. Avaluos realizados en los últimos cuatro años (juzgados, partes, apdos).
5. Yo Juan Carlos Buitrago Herrera manifiesto haber presentado varios avalúos comerciales para procesos de índole judicial, para mencionar algunos:
 - a. Juzgado cuarto civil municipal de Palmira, bajo la radicación No. 2018-025, cuya parte demanda fue la señora Stella Guevara de Franco. Actualmente el proceso se encuentra terminado por pago. Abogado Víctor Julio Saavedra.
 - b. Proceso de sucesión: Causante Ildelfonsa Leal, solicitante María Eugenia Corrales, reparto: juzgado 30 civil municipal 2017-641. Abogada María Alejandra Lugo.
 - c. Proceso demanda: Causante María Omaira Mera Rosero, demandada Belly Narváez Urbano, juzgado tercero civil municipal de ejecución de sentencias, Radicación 76-001-40-03-035-2014-00555-00, abogado Herminso Buesaquillo.
6. Manifiesto no encontrarme incurso en ninguna de las causales contempladas en el artículo 50 del código general del proceso.
7. De conformidad con el numeral 8 del artículo 226 del C.G.P. manifiesto que: los exámenes, métodos y experimentos utilizados en el peritaje no son diferentes a los que he empleado en anteriores procesos en esta materia.
8. De conformidad con el numeral 9 del artículo 226 del C.G.P. manifiesto que: los exámenes, métodos, y experimentos utilizados en el peritaje no son diferentes a los que he empleado en el ejercicio regular de mi profesión.
9. Manifiesto que los documentos apartados para la elaboración del dictamen son los que se relacionan a continuación:
 - Copia del certificado de tradición del bien inmueble No. 370-825652
 - Copia de la escritura pública No. 2956 de octubre 19 de 2016 notaria 13 de Cali.
 - Contrato de compra y venta con una cuantía declarada por valor de \$1.550.000