



VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
Abogado

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA (CAUCA)
E . S . D .

REFERENCIA PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA
GARANTIA REAL

DEMANDANTE TATIANA ZAPATA JARAMILLO

DEMANDADO GERARDO PATIÑO ESTERILLA

RADICACION 2021-174

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 judicial de la parte actora en el proceso de la referencia y de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito allegar el avalúo comercial del inmueble de propiedad del demandado, embargado por orden de su despacho.

Se allega el avalúo comercial del bien teniendo en cuenta que el avalúo catastral no es idóneo para establecer su precio real.

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. 3766



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

8338-739090-20519-0
14/7/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GERARDO PATINO ESTERILLA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 16247812 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:19-CAUCA
MUNICIPIO:573-PUERTO TEJADA
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0246-0010-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0246-0010-000
DIRECCIÓN:C 7 16A 04 Lo 10 Mz B
MATRÍCULA:130-6403
ÁREA TERRENO:0 Ha 116.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:93.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 16,655,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GERARDO PATINO ESTERILLA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	16247812
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Caqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosoco, Sasaima, Sesquilé, Sylvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

DICTAMEN PERICIAL

**CASA DE DOS PISOS BIFAMILIAR
BARRIO EL PORVENIR
LOTE # 10 MANZANA "B"
CALLE 7 A # 16 A - 04
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADADA CAUCA**



**DEMANDANTE:
TATIANA ZAPATA JARAMILLO
CC. 1.118.289.022
AGOSTO 12 DE 2022**

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluator

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	5
8. MÉTODO DE AVALÚO	9
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	9
10. CONSIDERACIONES GENERALES	13
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
12. RESULTADO DEL AVALÚO	15
13. ANEXOS	16



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

1. **INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. **DEMANDANTE:** TATIANA ZAPATA JARAMILLO CC.1.118.289.022.
 - 1.2. **RADICACIÓN:** Dictamen Pericial **No.001282** presentado el día 12 de agosto del 2022.
 - 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** CASA BIFAMILIAR ESQUINERA.
 - 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** DICTAMEN PERICIAL
 - 1.5. **DEPARTAMENTO:** DEL CAUCA.
 - 1.6. **MUNICIPIO:** PUERTO TEJADA - CAUCA.
 - 1.7. **SECTOR:** El bien inmueble se encuentra ubicado en la denominada zona urbana del municipio de PUERTO TEJADA CAUCA.
 - 1.8. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** BARRIO EL PORVENIR.
 - 1.9. **DIRECCIÓN:** El bien se encuentra ubicado en la **Calle 7 A # 16 A - 04.**
 - 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Este dictamen pericial tiene como finalidad 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.
 - El Avaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
 - 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** De acuerdo al uso del suelo en este sector es para vivienda.
 - 1.12. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** El día 4 de agosto del año 2022 a las 1:30 pm se realizó la visita ocular al bien inmueble.



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero predial: **01-000000-0246-0010-0-00000000**

Número predial nacional: **195730100000002460010000000000**

Avalúo catastral: **No Aportado**

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los solicitantes del avalúo comercial aportaron copia certificado de tradición no vigente, copia del recibo de impuesto predial 2021 y copia de escritura pública.

- a) Folio de matrícula inmobiliaria No. **130-6403**
- b) Escritura pública **No.3962** de **30** de diciembre de **2015** notaria trece (**13**) de Cali donde fue constituida la hipoteca actual.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1.1. DEMANDADO: GERARDO PATIÑO ESTERILLA CC. 16.247.812

4.1.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No.**179** de **10** de marzo de **1989** registrada en la notaria única del municipio de **Florida Valle**.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 130-6403

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR Puerto Tejada, ubicada en el valle del río Cauca, fue fundada como corregimiento en 1897, a través de un decreto emitido por el Gobernador del Departamento del Cauca, con el que se pretendía concentrar un conjunto de población campesina. Más tarde, en 1912, el pueblo fue convertido en municipio. Puerto Tejada tiene una historia mucho más larga y es posible que surgiera a finales del siglo XVII, de alguno de los múltiples asentamientos instalados por esclavos huidos en las riberas del río Palo, afluente del Cauca, que siguieron prosperando durante el siglo XVIII. Al parecer, uno de esos poblados terminó consolidándose como el sitio de Monte Oscuro, que, en 1891, pocos años antes de la fundación, fue reconocido por las autoridades de Caloto, jurisdicción municipal en la que se encontraba el asentamiento. El lugar fue centro de una intensa actividad comercial controlada por habitantes locales. Así, a finales del siglo XIX, buques y balsas recorrían el río Palo, por entonces navegable, así como el Cauca, a través de los cuales llevaban cacao, plátano y yuca, desde Puerto Tejada hasta Cali.

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

El Municipio de Puerto Tejada tiene una ubicación privilegiada: Al Norte limita con los Municipios de Santiago de Cali y Candelaria, al Sur con el Municipio de Caloto y Villarrica, al Occidente con Villarrica y Jamundí, al oriente con Miranda y Padilla.

Extensión total: El área total del municipio es de 102 Kilómetros cuadrados (11.169.07 hectáreas). Km²



5.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El Municipio de Puerto Tejada ha basado durante años su economía en el sector agrícola, hasta hace algunas décadas ésta fue una región productora de cultivos de pan coger, frutales, productos transitorios y un alto sector cultivado en cacao; las cuales aportaban a la seguridad alimentaria de la región y que lo consolidaba como parte de la despensa agrícola del sur occidente colombiano.

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**

La actividad económica actualmente gira alrededor del monocultivo de la caña de azúcar, en mediana proporción los cultivos de pan coger, otros cultivos, la ganadería y pecuarios. Algunas haciendas desempeñan la Explotación de leche en un 40% carne 10% y doble propósito 50% la raza predominante es la Holstem y en una mínima proporción la raza pardo suizo con un total de 1.574 cabezas. La industria azucarera es la principal fuente de empleo del Municipio. El Municipio cuenta con 3 desarrollos industriales hoy convertidos en zonas Francas, considerada como uno de los polos de desarrollo más importantes del país a partir de la legislación del decreto 1197 de 3 de abril de 2009, consolidados con 19 empresas sentadas en y 10 empresas dispersas en el sector urbano rural. El municipio de Puerto Tejada posee una economía basada en la agro-industria y la gran industria, sin embargo, continua en la búsqueda de estrategias económicas para hacer de este un Municipio competitivo y atractivo para la inversión privada y pública, nacional y extranjera, en cada uno de los subsectores que la conforman (Agropecuaria, comercial, servicios e industrial) Las cuales arrojarían como resultado nuevas oportunidades laborales y empleos dignos que a su vez mejoren los niveles de ingreso de los habitantes, con el fin de contribuir a mitigar la problemáticas social, creando condiciones de calidad de vida de los Portejadeños.

EL comercio representa un crecimiento moderado con la presencia del sector bancario, supermercados, droguerías, almacenes de ropa, calzado, y otras formas de comercio informal como la plaza de mercado y sus alrededores, en donde se concentre gran parte de comercio urbano del Municipio.

5.1.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El bien inmueble se encuentra en estrato 1.

5.1.3 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: El acelerado crecimiento en la circulación del parque automotor reflejan carencia en dotación de vías municipales y departamentales que faciliten la comunicación interna con las vías departamentales y nacionales, así como los insuficientes espacios cómodos y seguros para la circulación del peatón, presentando altos índices de accidentalidad sobre la red vial municipal por la falta de una cultura y educación vial de los conductores y los peatones. La cobertura y la calidad del equipamiento Municipal, se ha venido deteriorando, en parte por la deficiencia de servicios públicos y un deficiente mantenimiento de éstos, que se refleja en una iniquidad en el desarrollo territorial. Se tiene entonces que la planeación del Municipio debe estar encaminada más a una interrelación con las subregiones limítrofes, que al mismo desarrollo interior por la cual se debe propender y coordinar acciones con los demás Municipios.



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

5.1.4 INFRAESTRUCTURA URBANA: La distribución rural-urbana de la población continúa mostrando una estructura predominantemente rural. Este hecho podría estar reflejado en una mayor importancia de las actividades agropecuarias, no obstante, su contribución al PIB departamental se ve afectada por la baja disponibilidad de suelos fértiles, el precario encadenamiento productivo, los efectos del conflicto armado y las deficiencias de la infraestructura vial. La distribución espacial de la población influye en la eficacia y costo de estrategias de avance social.

3.5.5. Componente Turismo: Partiendo del reconocimiento de la riqueza turística del Departamento y la importancia de su organización para lograr posicionarlo dentro de los principales renglones de la economía, desde este componente se orientan e impulsan programas de planeación, fomento, promoción, asociatividad, asistencia técnica e infraestructura que contribuyan a la generación de empleo y el desarrollo regional.

3.5.6. Componente Sistema Regional de Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI: En el propósito de articulación del territorio, se plantea desde este componente integrar la academia y el sector productivo con la sociedad, de forma tal que se propicie una cultura de apropiación del conocimiento, el estímulo a la investigación, la innovación y transferencia de tecnología acorde con la realidad social, cultural, ambiental y económica y orientado al desarrollo competitivo y sostenible del Cauca.

5.1.5 VALORIZACIÓN: Se estima que su valorización baja por la ubicación del bien inmueble y el uso.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Para la estratificación rural se consideraron dos tipos de población: centros poblados y población rural dispersa. En el caso de la población dispersa se estratifican los terrenos con viviendas de acuerdo con la extensión; aspectos topográficos; climáticos y uso; características de las viviendas; disponibilidad de agua, vías y valor económico de la tierra.
- Para las zonas urbanas se usa el criterio de observar las características físicas externas de las viviendas y su entorno, pues se considera que estas características están relacionadas con la calidad de vida de las personas que las habitan.



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**

La estratificación sólo se realiza para las construcciones residenciales. Se excluyen las fábricas, bodegas, oficinas, parqueaderos, talleres, clubes, etc., en las cuales pueden habitar personas por motivos laborales, como es el caso de las personas dedicadas a la vigilancia, pero no se encuentran habitadas por hogares. Así mismo, se excluyen los cuarteles, hospitales, conventos, cárceles, colegios, etc., aunque sean lugares en donde residen personas que comparten techo y alimentos.

FUENTE: ACUERDO No. NOVIEMBRE DE 2015

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El bien inmueble objeto de este avalúo comercial es una casa medianera en dos niveles tipo bifamiliar con acabados básicos en mano de obra blanca, este bien inmueble presenta regular estado ya que presenta muchas humedades y se encuentra en un barrio considerado zona roja.

7.1.1 UBICACIÓN: El bien inmueble se encuentra ubicado en el barrio **EL PORVENIR** del, Municipio de Puerto Tejada cauca, en la **Carrera 7 # 16A – 04**

7.1.2 ÁREAS: El bien inmueble se encuentra construido sobre un lote de terreno el cual tiene un área superficial de **120,00 M²** aproximadamente de acuerdo con lo que se encuentra registrado en el certificado de tradición y cuenta con un área construida de **221.94 M²** aproximadamente.

FUENTE	ÁREA M²
TERRENO	120.00
CONSTRUCCION	221.94

Nota: El área construida esta tal como figura en la promesa de compra y venta.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Linderos del bien inmueble se encuentran contenidos en la escritura pública No. **179** de **10** de marzo de **1989** registrada en la notaria única del municipio de **Florida Valle**.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El lote de terreno tiene un relieve plano, el rango de pendiente fluctúa entre 0% y el 3%

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: De acuerdo con las medidas registradas en los linderos del bien inmueble, el lote de terreno tiene forma rectangular.



7.1.6 FRENTE: Cuenta con un frente de **6,00** metros.

7.1.7 FONDO: Tiene un fondo de **20,00** metros.

7.1.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: ESTRATEGIA DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTES: La carrera 7ª, comunica con la calle 16 la cual es una vía principal, que de puerto tejada comunica con Padilla.

7.1.9 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: Se trata de una construcción con zapatas, columnas y vigas de amarre en ferro concreto, losa de entrepiso en ferro concreto, el cual se pudo evidenciar que no cumple con las normas de sismo resistencia NSR-10, el primer nivel presenta humedades y deterioro latente, el segundo nivel se observa una losa con déficit de columnas y vigas de amarre la cual muestra al momento de la visita un ondulación demasiado visible, además las escaleras para acceder a la terraza son inseguras y peligrosas.

7.1.10 NIVELES O NUMERO DE PISOS: El bien inmueble se encuentra construido en dos niveles tipo medianera bifamiliar.

7.1.11 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGIA:

1. FACHADA	GRANIPLAST, ENCHAPE Y LADRILLO A LA VISTA
2. CUBIERTA	EN FERRO CONCRETO
3. ESTRUCTURA	ZAPATAS - COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE EN FERRO CONCRETO
4. ENTREPISOS	LOSA EN FERRO CONCRETO
5. MUROS	LADRILLO COCIDO, REPELLADO – PINTADO – ESTUCADO EN PRIMER PISO Y LADRILLO A LA VISTA 2º PISO
6. PISOS	EN CERÁMICA PRIMER NIVEL / CONCRETO EN SEGUNDO NIVEL Y TERRAZA
7. CIELOS	LOSA ESTUCADA Y PINTADA Y LA VISTA EN EL SEGUNDO NIVEL
8. PUERTAS	LAMINA
9. VENTANAS	MARCOS EN LAMINA CON SU REPECTIVO VIDRIO
10. CLOSETS	NO TIENE

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

11. SANITARIOS	CON ENCHAPE EN CERÁMICA REGULAR PRIMER NIVEL / SEGUNDO SIN ENCHAPE
12. COCINAS	PRIMER NIVEL CON ENCHAPE EN CERÁMICA/ SEGUNDO NIVEL CON MESON SIN ENCHAPE

7.1.12 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Constructivamente el bien inmueble presenta un regular estado de conservación ya que presenta algunas humedades en su primer nivel, de acuerdo con lo observado en visita ocular.

7.1.13 VETUSTEZ: Se trata de una urbanización nueva por ello la edad de la construcción es de **36** años.

7.1.15 DISTRIBUCIÓN INTERNA: De acuerdo con lo observado en la visita de reconocimiento al bien inmueble se encuentra de la siguiente manera:

Primer Nivel: Se accede por puerta en lámina prensada, en la parte interna cuenta con sala – comedor, un baño sencillo con enchape en cerámica en regular estado, cocina con enchape en cerámica sencilla, un patio posterior con zona de oficios tanque y lavadero, tres habitaciones con puertas en lámina, sus muros estucados y pintados y el piso en cerámica.

Segundo Nivel: Se accede por la puerta en lámina prensada del primer nivel y escaleras internas en ferro concreto enchapadas, en la parte interna cuenta con amplia sala – comedor, un baño sin enchapar solo tiene sanitario, cocina con mesón sin enchape, tres habitaciones, el piso en cerámica, sus muros en ladrillo a la vista, todo este nivel se encuentra en obra negra, piso en concreto, losa sin repellar y con ondulación o protuberancia por falta de columnas y vigas de amarre y escaleras a la terraza con riesgo de desplomarse por el mal diseño y calidad.

7.1.16 ÁREAS Y FUENTE: En el siguiente cuadro podremos observar las áreas construidas por cada piso.

FUENTE	USO	ÁREA
PRIMER NIVEL	VIVIENDA	102.75 M ²
SEGUNDO NIVEL	VIVIENDA	119.19 M ²
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA		221.94 M²

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.17 SERVICIOS PÚBLICOS:

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

ACUEDUCTO: La empresa prestadora del servicio de agua potable en este municipio se llama SEO MULTISERVICIOS S A S.

ALCANTARILLADO: El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado SEO MULTISERVICIOS S A S.

ENERGÍA: El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía ENERGETICA DE OCCIDENTE.

SERVICIO DE GAS: El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de gas, suministrado por la Empresa GASES DE OCCIDENTE.

7.1.18 ANEXOS: No presenta anexos relevantes que se consideren para este avalúo comercial.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Es importante consignar los siguientes aspectos:

Este avalúo comercial se realizó con el método comparativo o de mercado. Se tienen los siguientes métodos de acuerdo con lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

Artículo 1º.- 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.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos recientes del predio.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Los aspectos del inmueble influyen de manera positiva y/o negativa en la determinación de su valor comercial, son:

- La ubicación del inmueble objeto de estudio.
- El frente relación fondo que tiene el lote de terreno y su forma geométrica.



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

- El estado de la construcción, la cual cuenta con acabados básicos solo en el primer nivel y el segundo se encuentra en obra negra.
- La losa del segundo nivel no cuenta con las suficientes vigas de amarre que la puedan sostener y presenta un peligro latente.
- Estructuralmente el bien inmueble requiere reforzar la losa o cubierta del 2º piso ya que se pudo observar que presenta ligera protuberancia en medio de la sala con riesgo de desfondarse.
- También se pudo observar que las escaleras que permiten el acceso a la terraza están a punto de desplomarse lo que representa un riesgo eminente a quienes caminan sobre ellas.
- El bien inmueble en su primer nivel presenta humedades y deterioros.
- Por todo lo anterior este inmueble **no cumple** con las normas de sismo resistencia **NSR-10**.
- El estado de sus vías, principalmente las de acceso, ya que están sin pavimentar.
- Se trata de un lote de terreno con topografía plana.
- La casa es tipo medianera y se encuentra en un sector considerado como zona roja por los focos latentes de inseguridad.
- Cuenta con una vetustez de aproximadamente **36** años.
- La vía que se encuentra frente al bien inmueble es vehicular no pavimentada.
- El bien inmueble se encuentra cerca a barrios como: Los bancos y Alberto Guzmán.
- En su entorno se pudo observar viviendas similares
- Cuenta con todas las acometidas de los servicios públicos, agua, energía, y red de alcantarillado.
- Es regular el acceso al servicio de transporte urbano e intermunicipal.
- Se pudo observar en su vecindario algunas tiendas.
- El bien inmueble se encuentra a 15 minutos del centro del municipio.
- Se encuentra ubicada en una zona de baja valorización.
- Se encuentra a solo 45 minutos de la ciudad de Cali.
- Cuenta con sistema de alumbrado público.
- Este avalúo comercial se encuentra bajo la ley **1673** del **2013** la cual tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**

- Este avalúo comercial se encuentra bajo la ley 1673 del 2013 la cual tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.
- **Artículo 10:** El Avaluador tiene la obligación de llevar a cabo una investigación exhaustiva de todos los factores que afectan favorable o desfavorablemente el bien objeto del avalúo y está en la obligación de revelárselo cliente, evitando exageraciones o representaciones falsas de la información suministrada
- En su entorno se pudo observar viviendas similares a la valorada con altura máxima de tres pisos.
- 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.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

En el entorno donde se realizó el avalúo comercial se ubicaron ofertas de inmuebles similares al valorado.

Fuente: página de internet Mitula y OLX.

	<p>Casas, Venta, Puerto Tejada</p> <p>\$ 95.000.000</p> <p>Puerto Tejada, Cauca</p> <p>3 habitaciones 2 baños 70 m²</p> <p>Realiza tus sueños se vende lote esquinero en obra negra, para estrenar libre de todo en ciudad del sur vía puerta tejada, conformada de dos niveles, primer piso sala comedor...</p> <p>21/01/2022 en El País</p>
	<p>Venta Casa Ciudad Del Sur Puerto Tejada</p> <p>\$ 139.000.000</p> <p>Puerto Tejada, Cauca</p> <p>3 habitaciones 2 baños 110 m²</p> <p>Venta de casa de dos pisos en ciudad del sur-puerto tejada a 20 minutos de cali excelente ubicación, la casa consta de 2 baños, sala comedor, patio amplio, tres habitaciones...</p> <p>8/07/2022 en FACUNDO Y ASOCIADOS</p>
	<p>Casa En Venta En Puerto Tejada Vagm263</p> <p>\$ 170.000.000</p> <p>Puerto Tejada, Cauca</p> <p>3 habitaciones 4 baños 140 m²</p> <p>Más terraza con cocineta y baño, en puerto tejada ciudad del sur. Cuenta... En general.Ciudad del sur, ubicado en la vía cali-puerto tejada a solo 4 kilómetros de la ciudad...</p> <p>9/03/2022 en vivienda.la</p>

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



JUAN CARLOS BUITRAGO
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores De Colombia



Venta De Casa Via Puerto Tejada B/ Ciudad Del Sur

\$ 120.000.000

Puerto Tejada, Cauca

4 habitaciones 2 baños 89 m²

Se vende **casa** esquinera, via **puerto tejada**- ciudad del sur. A 15 minutos de cali. Con amplias vias. Zonas verdes. Cerca a universidades y colegios al sur de cali. Remolada...



Venta Casa En Puerto Tejada 4 Alcobas 117 M2

\$ 140.000.000

Puerto Tejada, Cauca

4 habitaciones 2 baños 117 m²

Venta **casa** en **puerto tejada** en **puerto tejada**, cauca...



Casas, Venta, Puerto Tejada

\$ 140.000.000

Puerto Tejada, Cauca

3 habitaciones 2 baños 59 m²

Venta de **casa** en ciudad del sur **puerto tejada** - venta de **casa** de dos pisos en ciudad del sur-**puerto tejada** a 15 minutos de cali excelente ubicacion, la **casa**...



Vendo O Alquilero Casas Esquinas En Ciudad Sur, Puerto Tejada 2 Habitacione...

\$ 98.000.000

Puerto Tejada, Cauca

2 habitaciones 2 baños 100 m²

Vendo o alquilero **casas** esquinas en ciudad sur en **puerto tejada**, cauca...

11.2. PARA EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

ITEM	AREA CONSTR. M2	UBICACIÓN	VALOR COMERCIAL	VALOR / M2
CASA UNIFAMILIAR ESQUINERA	70	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 95.000.000	\$ 1.357.143
CASA UNIFAMILIAR	110	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 139.000.000	\$ 1.263.636
CASA BIFAMILIAR	140	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 170.000.000	\$ 1.214.286
CASA UNIFAMILIAR ESQUINERA	89	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 120.000.000	\$ 1.348.315
CASA UNIFAMILIAR	117	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 140.000.000	\$ 1.196.581
CASA UNIFAMILIAR	59	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 140.000.000	\$ 2.372.881
CASA UNIFAMILIAR ESQUINERA	100	PUERTO TEJADA CAUCA	\$ 98.000.000	\$ 980.000
		TOTAL	\$ 902.000.000	\$ 9.732.842
		PROMEDIO	\$ 128.857.143	\$ 1.390.406

INDICADORES ECONOMICOS: Correspondientes al día 12 de agosto de 2022 según la República.

DÓLAR TRM	\$ 4.231,45
UVR	\$ 311,95
EURO	\$ 4.304,77
DTF	10.22 %
S.M.L.V	\$ 1.000.000

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia

VALOR DE LA REPOSICION COMO NUEVO.

$$\text{\$ } 118.685.000 - \text{\$ } 25.550.000 = \text{\$ } 93.135.000 * 100\% = \text{\$ } 93.135.000$$

VALOR ASEGURABLE: \\$ 93.135.000

METODO COSTO DE REPOSICIÓN:

Se deprecia el bien inmueble de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini, se califica el bien inmueble en clase (3.5).

Clase 3.5: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990 - \text{Clase 3.5.}$$

$$X = 36 \text{ Años}$$

$$Y = 49.55 \% \text{ (valor \% a descontar por depreciación)}$$

Factor 20.45 %

Edad Remanente: 34 Años.

Formula método de reposición:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

A= avalúo

V_n= Valor nuevo de la construcción

Y= Valor porcentual a descontar

V_t= Valor del terreno

*= Multiplicación

$$\text{\$ } 118.685.000 = \text{\$ } 93.135.000 - (\text{\$ } 93.135.000 * 49.55 \%) + \text{\$ } 25.550.000$$

$$\text{Resultado} = \text{\$ } 46.986.607$$

$$\text{Depreciación} = \text{\$ } 326.829 * 20.45 \% = \text{\$ } 66.836$$

$$\text{Valor depreciado} = \text{\$ } 14.833.581$$

Valor como nuevo: \\$ 326.829

Valor depreciado: \\$ 66.836



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	120.00	\$ 212.916	\$ 25.550.000
CONSTRUCCION	221,94	\$ 419.640	\$ 93.135.000
AVALÚO TOTAL			\$ 118.685.000

Son: (CIENTO DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS).

VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	No Aportado
AVALÚO POR REPOSICION	\$ 46.986.607
VALOR POR DEPRECIACION	\$ 14.833.581
VALOR ASEGURABLE - POLIZA	\$ 93.135.000
VALOR PROMEDIO	\$ 128.857.143
AVALUO FINAL	\$ 118.685.000

Atentamente,

Juan Carlos Buitrago H.

NIT. 16.832.121-1

AVALUADOR

Juan Carlos Buitrago Herrera

NOMBRE DEL AVALUADOR (ÚNICAMENTE)

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com

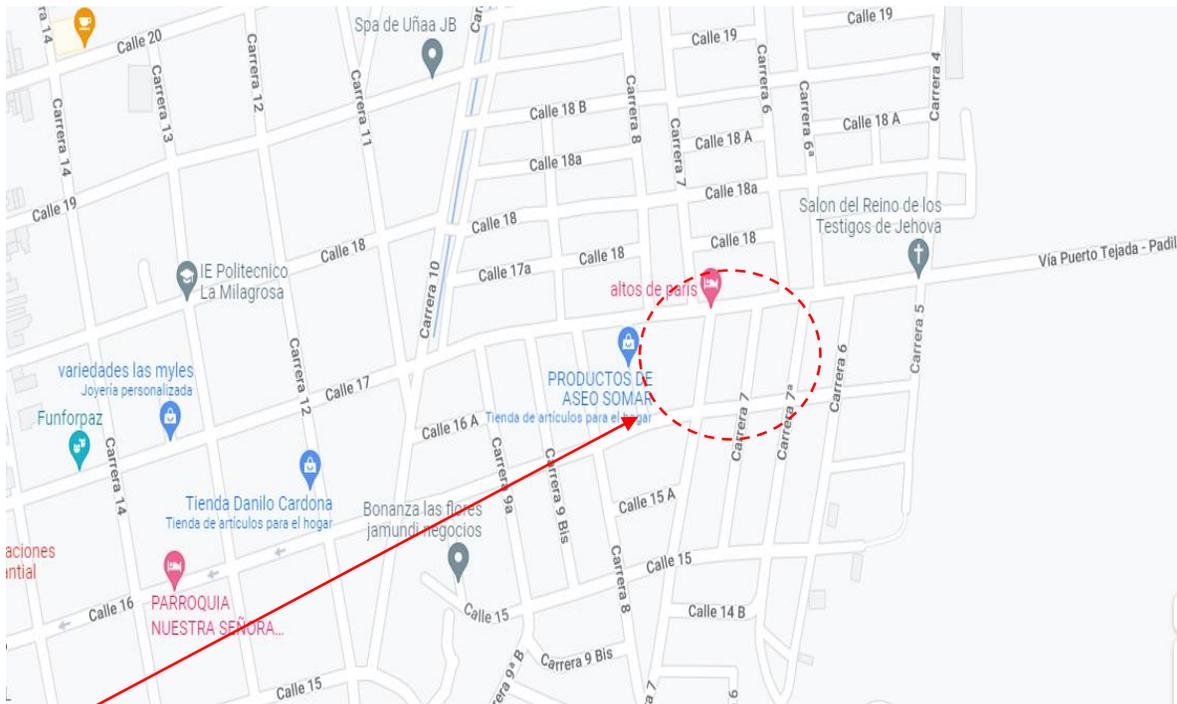


**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**

13. GRÁFICOS

UBICACIÓN



Coordenadas de ubicación del bien inmueble avaluado.



Cra. 7ª
Puerto Tejada, Cauca
3.231927, -76.409113

LATITUD: 3.231927
LONGITUD: -76.409113

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia

FOTOGRAFICOS

FACHADA DEL BIEN INMUEBLE - NOMENCLATURA



SALA Y ESCALERAS INTERNAS AL SEGUNDO NIVEL



BAÑO - COCINA PRIMER NIVEL



JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia

FOTOGRAFICOS

HALL DE PASILLO – ZONA DE OFICIOS



HABITACIONES



SALA – BAÑO SEGUNDO NIVEL



JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluator

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

FOTOGRAFICOS

COCINA -ESCALERAS DE ACCESO A LA TERRAZA



HABITACIONES



TERRAZA – MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS



JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia

FOTOGRAFICOS

HUMEDADES Y DETERIOROS HABITACIONES - PASILLO



**LOSA ONDULADA O CON BARRIGA DEFICIT COLUMNAS Y VIGAS –
HUMEDADES**



HUMEDADES EN BAÑO Y PATIO



JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

FOTOGRAFICOS

VIAS DE ACCESO VEHICULAR



JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**



PIN de Validación: b0290a81



<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) **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 y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Mayo 2020

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
05 Jun 2020

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
05 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 3

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**



PIN de Validación: b0290a81



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- **Certificación emitida por el Comité Nacional de Avaluadores (CNA) de la categoría: Inmuebles Urbanos**
Vigente desde el 10 de enero de 2010 hasta el 10 de enero de 2022, inscrita 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: (

Teléfono: 3108974808

Correo Electrónico: juan.carlos.avaluos@gmail.com



JUAN CARLOS BUITRAGO
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores De Colombia



PIN de Validación: aef50a94



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aef50a94

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

<p>AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS</p> <p>Juan Carlos Buitrago Herrera C.C. 16.832.121</p> <p>Certificado de Competencias laborales Esquema-CE-E-02 bajo las normas: TCL 110302002 NCL 210302001 NCL 210302002</p>	<p>ACREDITADO ONAC ISO/IEC 17024:2012 16-0CP-001</p> <p>PA-000307-17</p>	<p>Este carné es personal e intransferible y lo identifica como AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES</p> <p>Erika Liliانا Cubillos Cadena Representante Legal</p> <p>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.</p> <p>Fecha de Aprobación: 19 de Enero de 2018 Fecha Último Mantenimiento: 18 de Enero de 2021 Fecha de Vencimiento: 18 de Enero de 2022</p> <p>CE-F-026</p>
--	---	--

Juan Carlos Buitrago H.
NIT. 16.832.121-1

AVALUADOR

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

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*

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, Técnico en avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo, especiales, recursos naturales y suelos realizados y homologados en la academia Scotlan Yard de la ciudad de Cali.
4. Avalúos 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 aportados para la elaboración del dictamen son los que se relacionan a continuación:
 - Copia del certificado de tradición del bien inmueble No. **130-6403**
 - Copia de la escritura pública # **3962** del **30** de diciembre de **2015** notaria trece (13) del círculo urbano de CALI.
 - Bien inmueble ubicado en el barrio **EL PORVENIR calle 7 # 16 A - 04** – Municipio de PUERTO TEJADA - CAUCA

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales
Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia
Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

**Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia**



REPÚBLICA DE COLOMBIA



**POLITÉCNICO
SUPERIOR** de Colombia

Licencia de funcionamiento mediante resolución N° 007185 de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín NIT 900.914.208-2 - Matrícula Mercantil N° 21- 549966 - 12

HACE CONSTAR QUE :

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Con Documento de Identidad No 16832121

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS

MEDELLIN - 30 DE MAYO DE 2020 AL 03 DE JULIO DE 2020

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

Registrado en el Libro de Actas No 0020200703



www.politecnicosuperior.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo admisiones@politecnicosuperior.edu.co indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo.

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia



Licencia de Funcionamiento según Resolución No. 4143.010.21.08.354 del 13 de Septiembre de 2018
Emanada de la Secretaría de Educación de Santiago de Cali

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
**Academia
SCOTLAND YARD**



006

Certifica la aptitud Ocupacional de:

Juan Carlos Buitrago Herrera

C.C. 16.832.121 de Jamundi

EN LA MODALIDAD DE:

Técnica Laboral en

Muebles Avaluadores de Bienes

Aprobado mediante resolución 4143.010.21.001240 Febrero 22 de 2019

CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 1200 HORAS

Dado en Santiago de Cali, a los 05 días del mes de Dic de 2019

Director

Registro Institucional folio No. 02 del Libro de Certificados No. 1

Secretario General

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro abierto RAA – Lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia

Cel. 3108974808 3166328880 Email: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**JUAN
CARLOS
BUITRAGO**
Avaluador

*Asociación Lonja Nacional De Propiedad Raíz Y Avaluadores
De Colombia*



Señor(a):
Juan Carlos Buitrago

Respetado Señor(a):
Para la Lonja de Propiedad Raíz **AVALUADORES NACIONALES**, Principal Cali, es un gusto entregar la Certificación correspondiente, por su participación en el Seminario Virtual, donde se trataron los temas:

- **ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A P.O.T.**
- **LECTURA E INTERPRETACIÓN DE PLANOS**
- **COSTOS Y PRESUPUESTOS - ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS (APU)**

Dictado entre 1 de septiembre y el 15 de octubre del presente año 2.020; igualmente le damos nuestro agradecimiento por su suscripción.

Cordialmente le invitamos a participar, en el nuevo seminario Virtual, que nuestra Lonja ofrecerá, en el próximo mes de enero de 2.021 donde se tratarán los siguientes temas:

- **INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y HOMOGENIZACIÓN DEL MERCADO.**
- **CATASTRO MULTIPROPOSITO ENCAMINADO AL MANEJO DE LOS GEO-PORTALES A NIVEL NACIONAL, COMO SER UN OPERADOR CATASTRAL.**
- **PROFUNDIZACIÓN EN EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.**

La fecha de inicio, como su valor se informarán oportunamente.

Atentamente,

RICARDO MURIEL R.
Presidente Junta Directiva.
Lonja de Propiedad Raíz **AVALUADORES NACIONALES**

ARQ. CARLOS JULIO SUAREZ ESCOBAR
Vicepresidente.