



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

Santander de Quilichao, 19 de noviembre de 2021

Doctor:
JUAN CARLOS RESTREPO BOLAÑOS
Cali, Valle

Ref.: Actualización Avalúo comercial inmueble urbano ubicado en la calle 2A Nro. 6-86 de Santander de Quilichao – Cauca.

Cordial saludo,

Con todo comedimiento y respeto, atendiendo su solicitud adjunto al presente el informe de avalúo del inmueble de propiedad de Sonia Ochoa López, ubicado en el sector de la referencia.

Que, de acuerdo a las condiciones actuales de mercado, localización, estado y uso del inmueble, tiene en mi concepto un valor Doscientos Noventa Millones Veinte Mil Pesos M/Cte. (\$290.020.000), el avalúo del inmueble corresponde a su entorno, a la estructura urbanística actual y a las condiciones constructivas, y no influyen factores jurídicos que corresponden a un estudio de títulos.

Atentamente,

OSCAR JOSÉ RAMOS
T.P. 13-336 LONJANAP
Perito Avaluador Auxiliar de la Justicia
R.N.A. - 01052060 Decreto 2150/95 y 1420/98
AVAL RAA 10477490

Asunto: REMISION OFICIO PROCESO VERBAL 2021-00380-00 (P.I. 9618)

personeria municipal santander de quilichao

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

Para: personeria municipal santander de quilichao <personquilichao@hotmail.com>

Jue 20/01/2022 2:42 PM

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

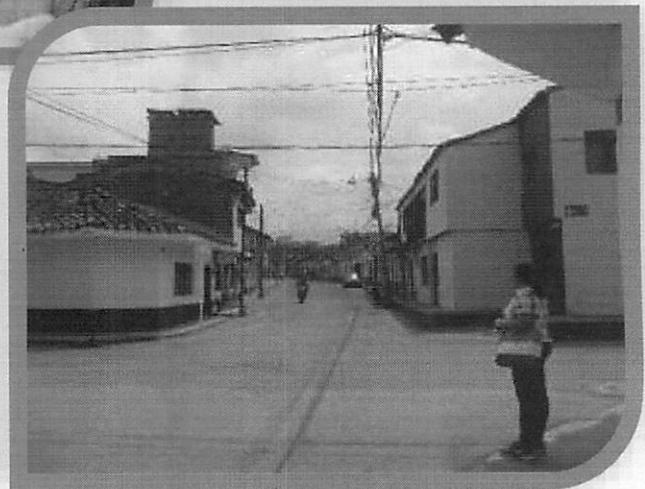
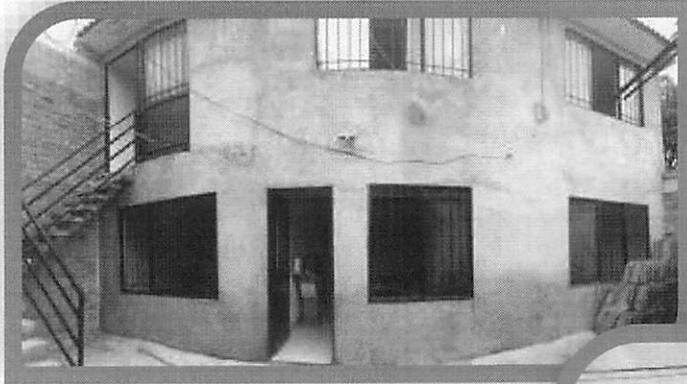


Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚO COMERCIAL



Inmueble ubicado en la calle 2A Nro. 6-86
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA

SOLICITADO POR: JUAN CARLOS RESTREPO BOLAÑOS

PERITO AVALUADOR: OSCAR JOSÉ RAMOS
MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES “LONJANAP”
REG. MATRÍCULA R.N.A/L. 013 – 336
AVAL RAA 10477490

Santander de Quilichao, Cauca, 19 de noviembre de 2021



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
INTRODUCCIÓN	
OBJETIVO	
1. ASPECTOS GENERALES	5
2. DERECHOS DE PROPIEDAD	7
3. ESTUDIO JURÍDICO	7
4. LINDEROS	7
5. INFORMACIÓN DEL SECTOR	8
6. INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE	9
7. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	10
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS	10
9. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE	11
10. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN APARTAESTUDIOS	12
11. DISTRIBUCCÓN DEL INMUEBLE	13
12. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ANTIGUA	13
13. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE	13
14. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN ZAGÚAN ANTIGUO	14
15. COMERCIALIZACIÓN	14
16. ASPECTOS LEGALES	15
17. ASPECTOS TÉCNICOS	15
18. AVALÚO CONSTRUCCIÓN	16
19. VALOR TOTAL DEL AVALÚO	18
20. OBSERVACIONES	20
21. ASPECTO ECONÓMICO	20
22. REGISTRO FOTOGRÁFICO	21
23. DOCUMENTOS ANEXOS	26



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta

Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta

Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)

Avalúos Especiales

INTRODUCCIÓN

El presente documento de avalúo fue elaborado por Oscar José Ramos miembro de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales LONJANAP, con AVAL RAA 10477490, realizando un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado, con el fin de estimar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien como son: estado general, localización, servicios públicos, vida útil, tamaño, ubicación, diseño volumen de clientes, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, normas municipales, etc., integrados en varios métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método comparativo, de renta, ideal, referencia catastral, reposición de los cuales se obtuvieron los resultados.

OBJETIVO

El objetivo del presente avalúo es obtener el valor comercial mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercado, valorización y normas urbanísticas que inciden en el valor del mencionado inmueble.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

JUAN CARLOS RESTREPO BOLAÑOS

1.2 TIPO DE AVALÚO SOLICITADO

Valor Comercial

1.3 PROPÓSITO DEL ESTUDIO

El presente estudio se realiza con el fin de estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el bien mencionado, en condiciones normales sin que medie fuerza alguna en la transacción, en un mercado abierto siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta entre personas conocedoras de valores de propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tenga ventajas sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

1.4 TIPO DE INMUEBLE

El inmueble objeto del estudio, son apartamentos, apartaestudios, vivienda antigua, junto con el lote de terreno.

1.5 USO ACTUAL

Vivienda familiar.



Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

1.6 DIRECCIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la calle 2A Nro. 6-86 barrio El Rosario, de Santander de Quilichao – Cauca.

1.7 MUNICIPIO

Santander de Quilichao

1.8 DEPARTAMENTO

Cauca

1.9 FECHA DE VISITA

18 de noviembre de 2021

1.10 FECHA DE INFORME DE LA VALUACIÓN

19 de noviembre de 2021

1.11 AVALUADOR

Óscar José Ramos, TP 013-336 LONJANAP, R.N.A. S.I.C. No. 01052060, AVAL RAA 10477490.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

2. DERECHOS DE PROPIEDAD

2.1. PROPIETARIA

SONIA OCHOA LÓPEZ
C.C. 34.593.931

Quien atendió amablemente, la diligencia de actualización de avalúo, el día jueves 18 de noviembre, corriente año, hora 10:00 A.M.

2.2. TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública de compraventa 1697 del 26/11/2010 Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao, Cauca.

2.3. TENENCIA LEGAL O JURÍDICA

Certificado de tradición y libertad con M.I. 132-1234 del 22/03/2018 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

2.4. NÚMERO PREDIAL

01-00-0019-0011-000

3. ESTUDIO JURÍDICO

El evaluador no da opinión de naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que el estudio no es de su competencia.

4. LINDEROS

Los linderos actualizados están descritos en la escritura pública Nro. 1135 del 10/08/2012, Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

4.1. OBSERVACIONES

Para desarrollar este avalúo, el área del lote de terreno total fue tomada de la escritura pública 2453 del 28/07/2016, Notaría Sexta del Círculo de Cali, con hipoteca abierta, y el área construida la constatada en la visita de avalúo realizada al inmueble.

ÁREAS

Según Escritura de hipoteca Nro. 2453

265.34 M2

Según información predial del 09/07/2019

265 M2

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.1. IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

5.1.1. Puntos de Interés General

El inmueble materia del estudio de avalúo está localizado dentro de una zona de uso residencial, consolidado, cerca a varios puntos de interés del municipio, como eje ambiental del río Quilichao, parque Bolívar, parque Francisco de Paula Santander, instituciones educativas: Instituto Técnico, Institución Educativa Cauca, Institución Educativa El Rosario, Institución Educativa Francisco de Paula Santander, establecimientos oficiales: Alcaldía Municipal, Palacio de Justicia, Fiscalía, Procuraduría, Hospital, Emquilichao, de buen nivel de atracción económica, según el PBOT del municipio de Santander de Quilichao, Acuerdo 07 del 2011.

5.2. CARÁCTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL SECTOR

Se caracteriza el sector donde está la edificación por tener uso residencial, el estrato socio-económico corresponde al dos (2), valorización con curva ascendente.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

5.3. SISTEMA VIAL

Ejes viales: Carreras 6 y 7, Calle 2 y la Calle 2A, sobre la cual está el inmueble

5.3.1. Infraestructura de Servicios Públicos

El sector se beneficia de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basuras, gas domiciliario, telefonía urbana.

5.3.2. Características Funcionales: Transporte Público

Desde el punto funcional en el sector circulan vehículos de servicio público como busetas, taxis y moto-taxis, los cuales permiten su traslado vehicular rápidamente para cualquier sitio de la ciudad.

5.4. VECINDARIO INMEDIATO

El vecindario inmediato lo constituyen inmuebles de uso residencial, institucionales y establecimientos oficiales y públicos.

6. INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación: Medianero por su ubicación dentro de la manzana – **LOTE INTERNO**

Forma del Lote: Irregular, hacia la zona frontal, midiendo por este lado, apenas 1,50 metros, colindando con la calle 2A.

Topografía: Plana

Aire: La aireación es buena, proveniente del ambiente de la ribera del río Quilichao.

Ruido: Mínimo.

Paisaje: hace parte de la paisajística urbana y en especial del entorno del parque Bolívar y la zona del río Quilichao.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

7. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de dos construcciones modernas, cada una consta de dos plantas. Diseñada y construida específicamente como apartamentos y apartaestudios como vivienda unifamiliar. Edades 9, 5 y 4 años respectivamente y una construcción antigua con acabados de la época de su construcción, uso vivienda, las construcciones no están sometidos al reglamento de propiedad horizontal.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS

APARTAMENTO PRIMERA PLANTA

Edad: 9 AÑOS

Fachada: Repello

Cimentación: Concreto reforzado

Estructura: Concreto reforzado

Muros: Ladrillo estructural con revoque fino de mortero, estuco y pintura

Cielorraso: Losa de 20cm con perlines y bloquelosa

Cubierta: Losa de 20cm con perlines y bloquelosa

Pisos: En cerámica blanca, patio de ropas en tableta

Baño: Enchape de cerámica

Cocina: mesón en porcelanato, gabinete superior en madera (MDF)

Carpintería: Metálica

Grada: En concreto con pasamano metálico, acceso 2da planta



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

APARTAMENTO SEGUNDA PLANTA

Edad: 5 años

Cimentación: *En concreto reforzado*

Estructura: *En concreto reforzado*

Muros: *Ladrillo estructural con revoque fino de mortero, estuco y pintura*

Cielorraso: *En superboard*

Cubierta: *Láminas onduladas de asbesto*

Pisos: *Cerámica blanca*

Baño: *Enchape en cerámica*

Cocina: *Mesón en MDF, gabinete superior e inferior en madera (MDF) revestido en formica.*

Carpintería: *Puertas interiores en madera, puerto principal y ventanas metálicas.*

9. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA
<i>APARTAMENTO PRIMERA PLANTA</i>	<i>Consta de: sala, comedor, cocina, tres habitaciones, baño, patio de ropas y lavadero.</i>
<i>APARTAMENTO SEGUNDA PLANTA</i>	<i>Consta de: sala, comedor, cocina, cuatro habitaciones, baño, patio de ropas.</i>



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta

Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta

Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)

Avalúos Especiales

10. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN APARTAESTUDIOS

APARTAESTUDIO PRIMERA PLANTA

Edad: 4 AÑOS

Fachada: Enchape parcial en tableta, el resto repello, estuco y pintura.

Cimentación: Concreto reforzado

Estructura: Concreto reforzado

Muros: Ladrillo farol

Cielorraso: Cemento estuco y pintura

Cubierta: Losa de 20cm con perlones y bloquelosa

Pisos: En cerámica tipo madera

Baño: Enchapado en cerámica

Cocineta: Enchapada en cerámica

Carpintería: Metálica

APARTAESTUDIO SEGUNDA PLANTA – EN OBRA NEGRA

Edad: 14 MESES

Fachada: Ladrillo farol

Cimentación: En estructura concreto reforzado

Estructura: En estructura concreto reforzado

Muros: Ladrillo farol

Cielorraso: No

Cubierta: En Eternit sin asbesto, sobre perlones metálicos.

Pisos: Cemento primario

Baño: No, espacio únicamente

Cocineta: No, espacio únicamente

Carpintería: No



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

11.DISTRIBUCCION DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	DISTRIBUCCION ARQUITECTÓNICA
<i>APARTAESTUDIO PRIMERA PLANTA</i>	<i>Consta de: sala, cocineta, baño, una habitación.</i>
<i>APARTAESTUDIO SEGUNDA PLANTA (OBRA NEGRA)</i>	<i>Consta de: sala, espacio para baño, espacio para cocineta, una habitación.</i>

12.CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION VIVIENDA ANTIGUA

Edad: 72 AÑOS APROXIMADAMENTE

- Cimentación: Ciclópeo*
- Estructura: Muros portantes*
- Muros: Adobe*
- Cielorraso: Abovedado, en embutido*
- Cubierta: Teja de barro cocido*
- Pisos: Cemento, cerámica tipo madera, en habitación principal*
- Baño: Enchape en cerámica*
- Carpintería: Metálica*

13.DISTRIBUCCION DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	DISTRIBUCCION ARQUITECTÓNICA
<i>CONSTRUCCION VIVIENDA ANTIGUA</i>	<i>Consta de: tres habitaciones, baño.</i>



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

14. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN ZAGÚAN ANTIGUO

Edad: 72 AÑOS APROXIMADAMENTE

Cimentación: Ciclópeo

Estructura: Muros portantes

Muros: Adobe y ladrillo

Cielorraso: Abovedado, en embutido

Cubierta: Teja de barro cocido

Piso: Cerámica

Carpintería: Puerta metálica que da entrada al predio

EL PREDIO EN GENERAL PRESENTA ACEPTABLE ESTADO DE CONSERVACIÓN.

15. COMERCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, su estado actual, se considera que la comercialización está condicionada por los factores impuestos de la oferta y la demanda.

15.1 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL DEL INMUEBLE

De acuerdo con el uso permitido por la normatividad urbanística vigente el inmueble tiene el mayor y mejor uso.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

16. ASPECTOS LEGALES

A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998
- Decreto 1504 del 04 de agosto de 1998
- Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998
- Decreto 1599 del 06 de agosto de 1998
- Resolución 0620 de septiembre de 2008 (Del Instituto Geográfico Agustín Codazzi)
- Decreto 422 del 08 de marzo de 2000 (Reglamentario de las Leyes 546 y 550 de 1999)

17. ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el Avalúo son:

- **TERRENO: COSTO COMPARACIÓN DE MERCADO.**
- **CONSTRUCCIÓN: COSTO POR REPOSICIÓN.**

17.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

*Para estimar el valor del terreno se utilizó el Método de Comparación 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, así como también de encuestas realizadas a personas vinculadas a los negocios de bienes raíces de Santander de Quilichao, a Peritos Avaluadores de la Zona, Miembros Avaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca y otras lonjas, tales informaciones fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor (**Resolución IGAC 620 del 2008**), el uso dado actualmente al inmueble avaluado (terreno) es el mejor y óptimo por su buena distribución y funcionalidad, dado y teniendo en cuenta su forma, relación, frente - fondo del lote de terreno el cual es utilizado a plenitud por su propietario.*



Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
 Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
 Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
 Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

ENCUESTA

No.	NOMBRE	PROFESION-actividad	VALOR M2
			TERENO
1	Encuestado 1	Comisionista de propiedad raíz	420.000
2	Encuestado 2	Comisionista de propiedad raíz	400.000
3	Encuestado 3	Perito Lonja del Cauca	380.000
4	Encuestado 4	Avaluador	410.000
5		Avaluador AVAL RAA	390.000
	Media Aritmética		400.000
	Desviación Estándar		15.811,39
	Coeficiente de Variación < 7,5		3,9528
	Coeficiente de asimetría		0,0000000
	Límite Superior		415.811
	Límite inferior		384.189
	VALOR ADOPTADO POR M2		400.000

El valor del terreno x M2 se le da la misma valoración del dado en el avalúo anterior (febrero-2020), ya que se trata de un predio interno con una entrada de 1,20 metros de ancho y zaguán de 7,80 metros de fondo afectando de esta manera el valor comercial del mismo.

- El coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a $r < 7.5\%$, luego se considera la muestra aceptable.
- El Coeficiente de Asimetría positivo indica que el valor asignable es igual o superior al de la Media Aritmética y negativo que el valor asignable es igual o inferior al de la Media Aritmética.

Yo ÓSCAR JOSÉ RAMOS, deajo constancia bajo gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparable al del objeto de estimación.

18.AVALÚO CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, un inmueble construido con los materiales con que está hecha esta construcción avaluada tiene una vida útil máxima de 100 años teniendo en cuenta que las construcciones avaluadas tienen 9, 5 y 4 años, su vida útil actual en promedio es de 88 años.

No se han realizado mejoras en las construcciones, únicamente estuco y pintura en apartaestudio primera planta.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para realizar el avalúo de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición, el cual busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. Para la aplicación de este método es necesario tener en cuenta los siguientes ítems:

Cimentación, estructura, muros, pisos, cubierta, estructura de cubierta, cerrajería, estado de conservación, etc.

Se asume una vida útil de 100 años por la estructura.

Para calcular la depreciación del inmueble se utilizó la Tabla de Fitto y Corvini.

Los materiales y acabados utilizados en la construcción, la buena distribución, aireación, funcionalidad y diseño del inmueble son de buena calidad.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Apartamento 1 ^{era} planta	7	100	10%	2	6,18%	\$ 750.000	\$46.376	\$703.624	\$ 700.000
Apartamento 2 ^{da} planta	3	100	3%	1	1,54%	\$ 915.000	\$14.075	\$900.925	\$ 900.000
Apartaestudio 1 ^{era} planta	2	100	2%	1	1,01%	\$ 710.000	\$7.193	\$702.807	\$ 720.000
Apartaestudio 2 ^{da} planta	1	100	1%	3	18,52%	\$ 250.000	\$46.294	\$203.707	\$ 200.000
Vivienda construcción antigua	70	100	70%	4,5	89,96%	\$ 3.000.000	\$2.698.740	\$301.260	\$ 300.000
Zaguán antiguo	70	100	70%	4,5	89,96%	\$ 2.000.000	\$1.799.160	\$200.840	\$ 200.000



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

19. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

ITEM	ÁREA M2	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - LOTE INTERNO	265	\$ 400.000	\$ 106.000.000
ÁREA CONSTRUIDA			
APARTAMENTO 1ERA PLANTA	89	\$ 700.000	\$ 62.300.000
APARTAMENTO 2DA PLANTA	91	\$ 900.000	\$ 81.900.000
APARTAESTUDIO 1ERA PLANTA	26	\$ 720.000	\$ 18.720.000
APARTA ESTUDIO 2DA PLANTA	33	\$ 200.000	\$ 6.600.000
VIVIENDA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA	41	\$ 300.000	\$ 12.300.000
ZAGUAN ANTIGUO	11	\$ 200.000	\$ 2.200.000
VALOR ÁREA CONSTRUIDA			\$ 183.500.000
TOTAL AVALÚO			\$ 290.020.000

SON: DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES VEINTE MIL PESOS M/CTE.

\$290.020.000 M/CTE



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

OSCAR JOSÉ RAMOS

*Perito Avaluador Registro Matrícula R.N.A. SIC N° 01052060 Decreto 2150/95 y
1420/98 I.N° 13-336
AVAL RAA 10477490*

**MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES
(LONJANAP)**

Nota: Declaración de que no tiene interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el desarrollo del avalúo. No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluados, no tengo relación ni interés con las partes contratantes del presente avalúo, por lo tanto, obro independientemente. El informe de avalúo está basado en el conocimiento e investigaciones del banco de datos y ofertas en el mercado de activos similares y este informe de avalúo está sujeto a los requerimientos del código de ética y seriedad profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP".

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

20. OBSERVACIONES

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al Valor Objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse. Importante, no obliga a las partes interesadas.

Por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos no mayores a un (1) año, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.

Este informe es un avalúo en el cual los títulos de propiedad, áreas y linderos son responsabilidad y /o suministrados por el solicitante y/o propietario.

21. ASPECTO ECONÓMICO

Factor de Comercialidad es un índice o factor determinado por la experiencia del evaluador en el cual se conjugan variables de inflación, índices de precios, devaluación, tipo de inmueble, volumen o monto del valor, capacidad de compra, liquidez, posibilidad de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de premonición o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables, basándose en los datos disponibles.

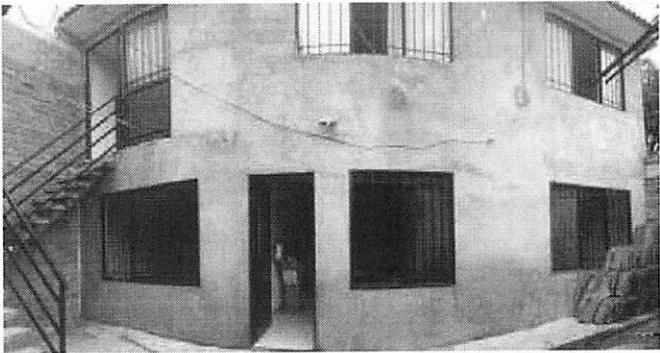


Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

22.REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 2A Nro. 6-86 BARRIO EL ROSARIO	AVALÚO COMERCIAL
SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA		Noviembre 18 de 2021
Fachada apartamento		Fachada apartaestudio
		
Vista interior		Vista zagúan
		



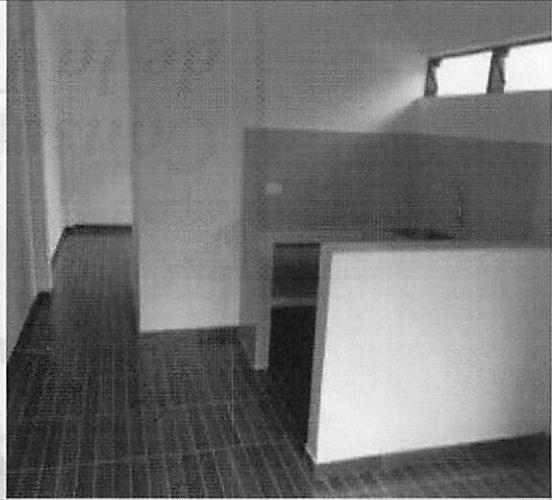
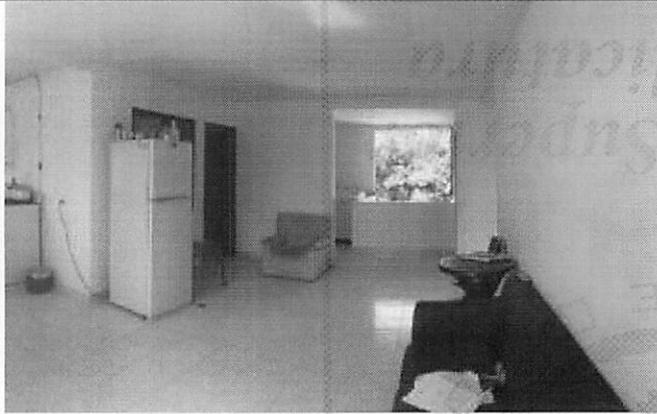
Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

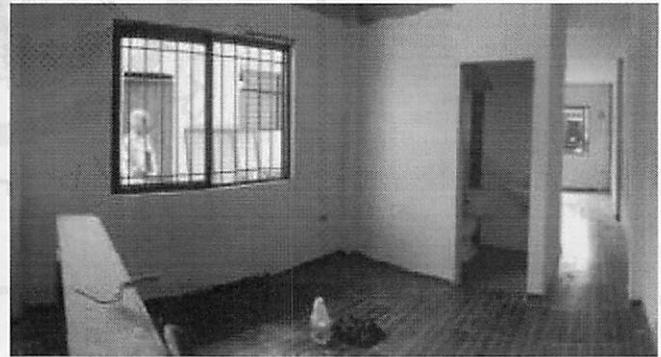
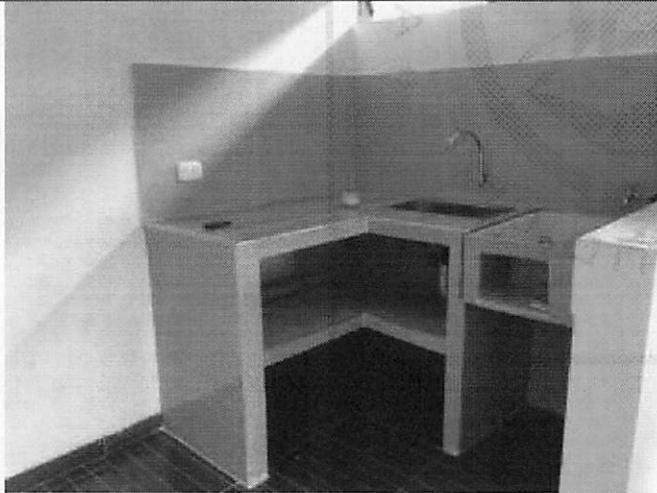
AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 2A Nro. 6-86 BARRIO EL ROSARIO	AVALÚO COMERCIAL
	SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA	<i>Noviembre 18 de 2021</i>

Registro fotográfico apartamentos



Registro fotográfico apartamentos





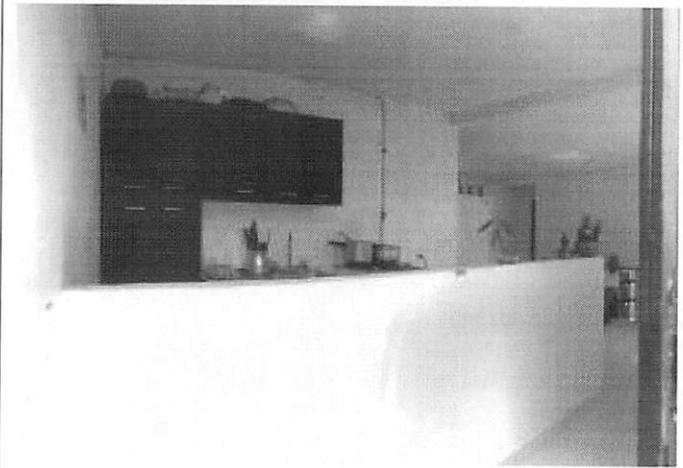
Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

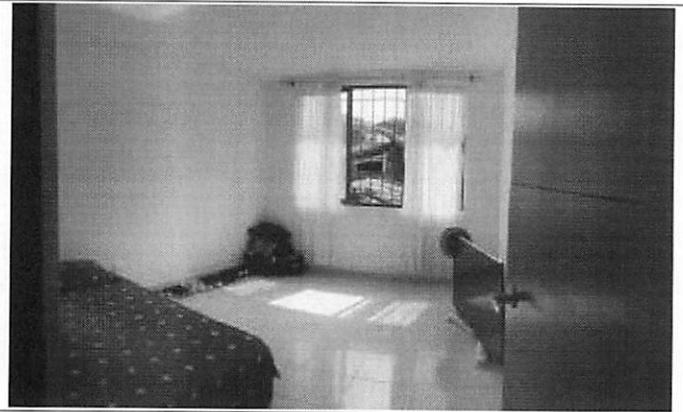
AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 2A Nro. 6-86 BARRIO EL ROSARIO	AVALÚO COMERCIAL
	SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA	<i>Noviembre 18 de 2021</i>

Registro fotográfico apartamentos



Registro fotográfico apartamentos





Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 2A Nro. 6-86 BARRIO EL ROSARIO	AVALÚO COMERCIAL
	SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA	<i>Noviembre 18 de 2021</i>

Registro fotográfico apartamentos



Panorámica del sector





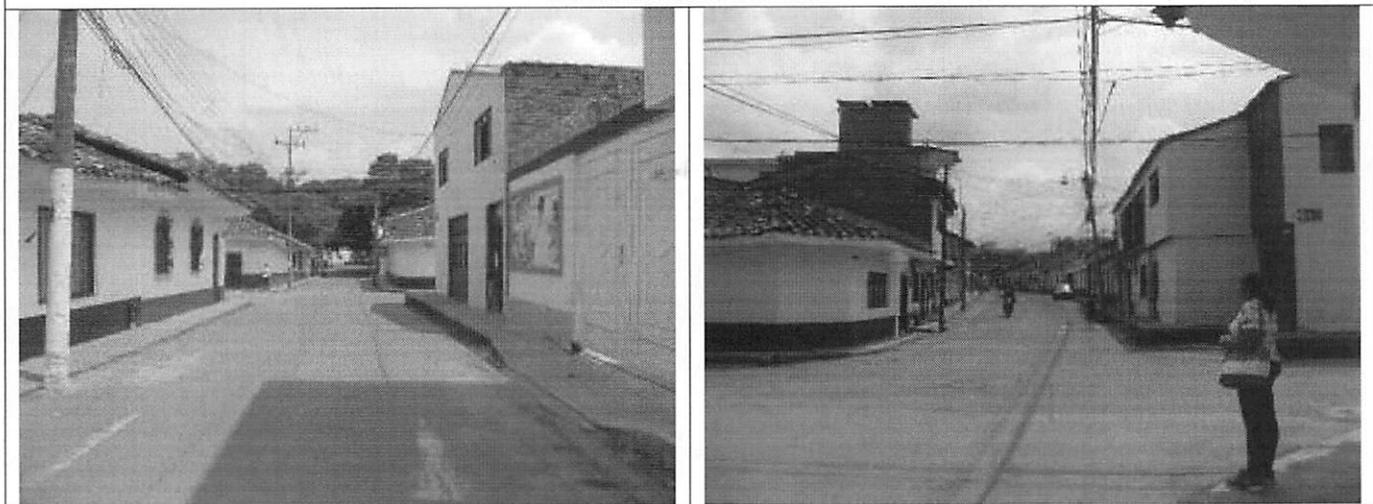
Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 2A Nro. 6-86 BARRIO EL ROSARIO	AVALÚO COMERCIAL
	SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA	Noviembre 18 de 2021

Panorámica del sector





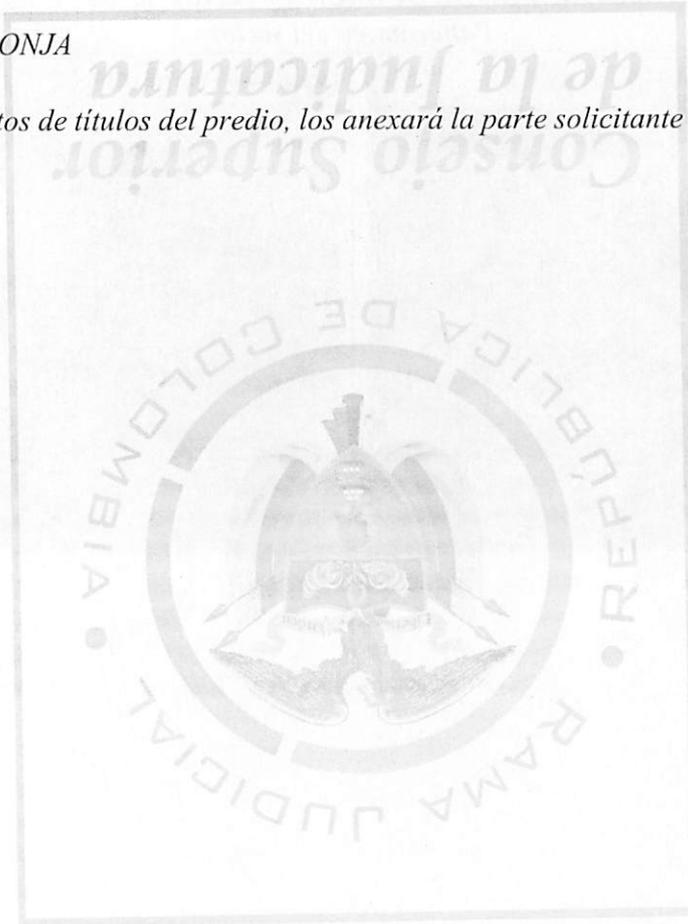
AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

23. DOCUMENTOS ANEXOS

- *Certificado LONJA*
- *AVAL RAA*
- *Los documentos de títulos del predio, los anexará la parte solicitante de la actualización de avalúo.*





PIN de Validación: a5ad09c9



<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) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10477490.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JOSE RAMOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	25 Abr 2019	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a5ad09c9



Ciudad: SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA
Dirección: CALLE10 # 14A - 20
Teléfono: 3117043146
Correo Electrónico: oscaravaluosyasesorias@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Equide.

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) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490.

El(la) señor(a) OSCAR JOSE RAMOS 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.

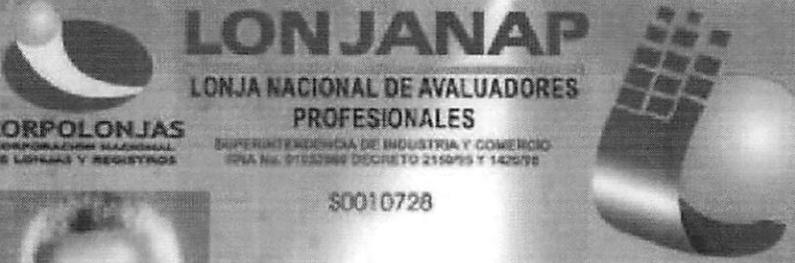


PIN DE VALIDACIÓN

a5ad09c9

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 Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJANAP
**LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
 PROFESIONALES**

CORPOLONJAS
 CORPORACIÓN NACIONAL
 DE LONJAS Y REGISTROS

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 ICA No. 9155286 DECRETO 215095 Y 142576

50010728



**OSCAR JOSÉ
 RAMOS**
C.C. 10.477.490
 REGISTRO MATRICULA No. R.N.A/L/C-13-336
VENCE: MARZO 31/2023

Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS" corporación nacional de lonjas y registros, obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 N° 103B - 42
 Edif. Grupo 7. Of. 508 PBX: 4805959 FAX: 2565252
www.corpolonjasdecolombia.com • email: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
 Celular: 310 571 12 00 - 300 785 50 44 - 315 315 43 05
 en Bogotá D.C.

Ramiro J. M.

Gerente Administrativo

Corporación Superior
 de la Judicatura

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

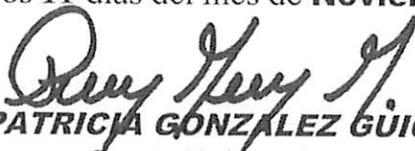
CERTIFICA QUE:
OSCAR JOSE RAMOS
C. C. 10.477.490

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALÍA

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el Registro-Matrícula No. **R.N.A/C.C-13-336**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31** de Marzo de **2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general y continúa con la Membresía.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **11** días del mes de **Noviembre** de **2021**


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220119938953597303

Nro Matrícula: 132-1234

Pagina 1 TURNO: 2022-132-1-670

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:25:35 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 132 - SANTANDER DE QUILICHAO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO VEREDA: SANTANDER DE QUILICHAO

FECHA APERTURA: 13-10-1977 RADICACIÓN: 77-01284 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1900

CODIGO CATASTRAL: 196980100000001900110000000000 COD CATASTRAL ANT: 19698010000190011000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA NO CITADA. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS QUE SE PUENDEN VER EN LA ESCRITURA N. 142 DEL 31-05-67 DE LA NOTARIA DE SANTANDER.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 2A # 6-51/55 B/ EL ROSARIO

2) CALLE 2A #6-82 B/EL ROSARIO

3) CALLE 2A #6-86 B/ EL ROSARIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 142 DEL 31-05-1967 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VILLAQUIRAN ANGEL CUSTODIO

A: VILLAQUIRAN BENJAMIN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 605 DEL 17-12-1970 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VILLAQUIRAN BENJAMIN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220119938953597303

Nro Matrícula: 132-1234

Pagina 2 TURNO: 2022-132-1-670

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:25:35 PM

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

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

A: VILLAQUIRAN ANGEL CUSTODIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-12-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 592 DEL 28-11-1975 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$28,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VILLAQUIRAN ANGEL CUSTODIO

A: TAFUR LUIS CARLOS

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-10-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 660 DEL 17-09-1977 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TAFUR LUIS CARLOS

A: CIFUENTES HURTADO ISIDORO

CC# 1453810 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-10-2002 Radicación: 2002-132-6-2401

Doc: ESCRITURA 1491 DEL 21-10-2002 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$15,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA LOTE Y CASA EN EL CONSTRUIDA. MODO ADQUISICION

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

DE: CIFUENTES HURTADO ISIDORO

CC# 1453810

A: CIFUENTES PENAGOS ISIDORO

CC# 10477579 X

A: CIFUENTES PENAGOS OSNORALDO

CC# 10477018 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-02-2011 Radicación: 2011-132-6-345

Doc: ESCRITURA 1697 DEL 26-11-2010 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CIFUENTES PENAGOS ISIDORO

CC# 10477579

DE: CIFUENTES PENAGOS OSNORALDO

CC# 10477018

A: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-08-2011 Radicación: 2011-132-6-2422

Doc: ESCRITURA 317 DEL 11-08-2011 NOTARIA DE CALOTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220119938953597303

Nro Matrícula: 132-1234

Pagina 3 TURNO: 2022-132-1-670

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:25:35 PM

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

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

DE: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931 X

A: PARRA VALENCIA JUAN CARLOS

CC# 10482113

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-2012 Radicación: 2012-132-6-977

Doc: CERTIFICADO 009 DEL 23-03-2012 NOTARIA DE CALOTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. MEDIANTE ESC #78 DEL 23-03-2012 NOTARIA U. DE CALOTO CAUCA.

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

DE: PARRA VALENCIA JUAN CARLOS

CC# 10482113

A: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-132-6-2651

Doc: ESCRITURA 1135 DEL 10-08-2012 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y ACLARACION DE AREA. SEGUN CERTIFICADO DEL IGAC #191801 DEL 17-05-2012 EL AREA ES DE 359 M2, LINDEROS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE ESC #1135 DEL 10-08-2012 DE LA NOTARI AU. DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA

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

A: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-132-6-2651

Doc: ESCRITURA 1135 DEL 10-08-2012 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CONSTANCIA DE NOMENCLATURA URBANA #322 DEL 06-08-2012 DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL -- SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA

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

A: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-08-2012 Radicación: 2012-132-6-2651

Doc: ESCRITURA 1135 DEL 10-08-2012 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 89.92 M2.

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

DE: OCHOA LOPEZ SONIA

CC# 34593931

A: JARAMILLO PENAGOS EDGAR

CC# 4692024

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-08-2016 Radicación: 2016-132-6-2848

Doc: ESCRITURA 2453 DEL 28-07-2016 NOTARIA SEXTA DE CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220119938953597303

Nro Matrícula: 132-1234

Pagina 4 TURNO: 2022-132-1-670

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:25:35 PM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CON CERTIFICACION #285 DE 29-05-2012 EXPEDIDA POR PLANEACION MPAL DE S/Q.

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

A: OCHOA LOPEZ SONIA CC# 34593931 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-08-2016 Radicación: 2016-132-6-2848

Doc: ESCRITURA 2453 DEL 28-07-2016 NOTARIA SEXTA DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: OCHOA LOPEZ SONIA CC# 34593931 X

A: IBA/EZ ARZAYUS LUIS ALFONSO CC# 14935239

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-08-2018 Radicación: 2018-132-6-2820

Doc: OFICIO 0290 DEL 11-05-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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

DE: IBA/EZ ARZAYUS LUIS ALFONSO CC# 14935239

A: OCHOA LOPEZ SONIA CC# 34593931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

11 -> 56343LOTE DE TERRENO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-132-3-11 Fecha: 16-01-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-132-3-50 Fecha: 27-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220119938953597303

Nro Matrícula: 132-1234

Pagina 5 TURNO: 2022-132-1-670

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:25:35 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-132-1-670

FECHA: 19-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MARY STELLA HURTADO URBANO

*Consejo Superior
de la Judicatura*