

Bogotá D.C, 31 de agosto de 2024

Señores
Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial
Atn. Doctor Felipe Negret Mosquera
Ciudad

Asunto: Contrato LA14LJ-358-2024 Entrega Informe valuatorio Local 155 segunda etapa primer piso, Super centro Calima PH.

Respetados Señores:

En atención al asunto nos permitimos hacer entrega del informe de avalúo comercial del local comercial No. 155 segunda etapa del Complejo Comercial Super Centro Calima P.H. en cumplimiento al objeto contractual "...EL CONTRATISTA se obliga para con LA CONTRATANTE a desarrollar dentro de las mejores condiciones el avalúo del bien inmueble, "unidad privada denominada 'AREA DESAFECTADA SEGUNDA ETAPA con un área de 9.362,62 M2 local 1-55 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-1104512 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali de fecha de registro 31 de octubre de 2023..."

Según los criterios analizados, los valores arrojados por:

CONCEPTO	VALOR
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 20.579.038.760
VALOR TOTAL	\$ 20.579.038.760

SON: VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,



Johanna Angelica Torres
Representante Legal

INFORME AVALÚO COMERCIAL



**LOCAL COMERCIAL 155 SEGUNDA ETAPA
SUPERCENTRO CALIMA PH
CARRERA 1 No. 66-49/51/53/55/59/61/63/65
BARRIO CALIMA
CALI, VALLE DEL CAUCA**

SOLICITANTE: ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACION

SANTIAGO DE CALI, AGOSTO 31 DEL AÑO 2024

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
2. ASPECTOS JURÍDICOS	5
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.....	7
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO	8
5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LOS INMUEBLES	15
6. CONSIDERACIONES GENERALES.....	21
7. METODOLOGÍA APLICADA	23
8. AVALÚO COMERCIAL.....	29
12. ANEXOS	30

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Solicitante

Almacenes La 14 S.A. En Liquidación.

1.2 Encargo Valuatorio

Realizar el avalúo comercial del local comercial 155 segunda etapa del "Supercentro Calima PH".

1.3 Departamento

Valle del Cauca.

1.4 Municipio

Santiago de Cali.

1.5 Comuna

Cuatro (4).

1.6 Barrio o Urbanización

Calima.

1.7 Dirección

Supercentro Calima P.H.- Carrera 1 con Calle 70 o Autopista Suroriental No. 66-49/51/53/55/59/61/63/65 local 155 segunda etapa – primer piso.

1.8 Tipo de Avalúo

Avalúo comercial.

1.9 Tipo de Inmueble

Se trata de un lote de terreno en el cual está proyectado el desarrollo del local comercial 155 de la segunda etapa del "**Supercentro Calima-Propiedad Horizontal**", área donde funciona el teatrino, la plazoleta de comidas y el lavadero de carros entre otros.

1.10 Fecha de Visita

Martes, 6 de febrero de 2024.

Viernes, 9 de febrero de 2024.

1.11 Fecha de Informe

Sábado, 31 de agosto de 2024.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. Títulos de adquisición

Escritura Pública No. 2536 del treinta y uno (31) de octubre de 2023 de la Notaria tercera de Palmira.

2.2 Matrículas Inmobiliarias

370-1104512

Fuente: Copia certificados de tradición y libertad de fecha 20 de enero de 2024

2.3 Propiedad Horizontal

Constitución de reglamento de propiedad Horizontal: Escritura No.13288 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991) protocolizada Notaria decima del círculo de Cali.

Reforma de reglamento de propiedad Horizontal: Escritura No.428 del diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023) protocolizada Notaria trece del círculo de Cali.

2.4 Afectaciones

Ninguna conocida.

2.6 Propietarios

ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN.

2.6 Información Catastral

ITEM	DESCRIPCIÓN
CEDULA CATASTRAL	SIN – EN INCORPORACION
MATRÍCULA	370-1104512
DIRECCIÓN	CARRERA 1 # 66/49/51/53/55/59/61/63/65/. # LOCAL 155 (SEGUNDA ETAPA) PRIMER PISO. SUPERCENTRO CALIMA P.H.
ÁREA TERRENO M²	9.362,62
ÁREA CONSTRUIDA M²	0,00
AVALÚO CATASTRAL 2024	INFORMACION NO SUMINISTRADA-EN INCORPORACION

Fuente. Información suministrada por el solicitante

2.7 Observaciones Jurídicas

Actualmente se encuentra en incorporación el inmueble al sistema catastral municipal.

2.8 Documentos Suministrados para el avalúo

- certificados de tradición y libertad de fecha 20 de enero de 2024.
- Licencia CU3-0615 del 17-junio-2019_Revalidación Etapa 1.
- Licencia CU3-0990 del 26-septiembre-2019_Obra Nueva Etapa 2.
- Licencia CU3-760013210625 del 30-Ago-2021 Desafectación Lote Reserva.
- Licencia CU3-760013210625 del 30-Ago-2021_Desafectación Lote Reserva Plano
- Presentación Derechos Área de reserva Bancolombia 21072021
- Levantamiento topográfico área total centro comercial LA 14 CALIMA realizado por Olga Lucia Baena en Octubre 28 de 2003

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información del inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1 Localización

El Supercentro Calima P.H. donde se ubica el inmueble materia del presente estudio, se localiza en el costado suroccidental de la Autopista Simón Bolívar o Calle 70 con Carrera 1ra, en un lote esquinero con frente sobre la misma calle 70, la carrera 1, sector consolidado y caracterizado por presentar un desarrollo mixto, de oficinas y comercial.

Norte: Limita con el sector denominado Puente del Comercio
Oriente: Limita con el sector denominado Metropolitano del Norte
Sur: Limita con el sector denominado Flora Industrial
Occidente: Limita con el sector denominado Ciudad Alamos

3.2 Actividades Predominantes

Las actividades en el sector son de tipo mixto, con diferentes urbanizaciones como la unidad residencial Puente del comercio, se observan también superficies comerciales relevantes para el sector como Alkosto Cali Norte, el Centro comercial IDEO y también diferentes instituciones educativas.

3.3 Tipos de Edificación

En el sector predomina el uso de edificaciones comerciales de grandes superficies y pequeños comercios locales, también se encuentran viviendas unifamiliares y multifamiliares.

3.4 Estratificación Socioeconómica

El sector presenta un estrato 3, el predio no tiene asignado estrato, ya que se les atribuye a usos netamente residenciales.

3.5 Vías de Acceso

En relación con el transporte público se cataloga como bueno, debido a que por esta zona pasan varias rutas hacia los diferentes puntos de la ciudad.

En cuanto a las vías secundarias el sector cuenta con una malla adecuada, que comunica con las avenidas principales, en sentido transversal y longitudinal respectivamente.

Autopista Simón Bolívar:

Eje vial principal de la ciudad de Cali que va en sentido norte sur y viceversa, de manera transversal, atravesando la totalidad de la ciudad, cuenta con 4 carriles por sentido, los cuales están con separados empedrado y arborizado de por medio.

Carrera 1:

Es un eje de carácter arterial de manera, que presenta orientación norte sur y viceversa, que en general presenta 4 carriles en este sentido y un buen estado de conservación, los cuales son separados por los carriles destinados al transporte MIO con un carril para cada sentido.

3.6 Infraestructura Urbanística

Completa. Presenta infraestructura en cuanto a vías internas o locales, andenes, alumbrado público y redes de servicios públicos de servicios públicos.

3.7 Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que por las vías principales antes mencionadas transitan buses, busetas y taxis que comunican con todos los sectores de la ciudad, como también la facilidad del transporte en el sistema masivo MIO.









3.8 Actividad Edificadora

En el momento de la visita se aprecia una actividad edificadora, positiva, así mismo se observaron remodelaciones y reparaciones menores en inmuebles ya existentes.

3.9 Perspectivas de Valorización

Se considera un sector estable con tendencias a mejorar sus perspectivas de valorización dado a la dinámica inmobiliaria.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

	CONSERVACIÓN
	CONSOLIDACIÓN 1 – CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA (C1)
	CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
	CONSOLIDACIÓN 3 – CONSOLIDACIÓN MODERADA (C3)
	RENOVACIÓN URBANA 1 – REDESARROLLO (R1)
	RENOVACIÓN URBANA 2 – REACTIVACIÓN (R2)
	RENOVACIÓN URBANA 3 – (R3)
	DESARROLLO

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 -201 Bogotá D.C.
Tel. 2647857 / Cel. 310 3059732- 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com

Exportar Selección	
▲ Capa: Edificabilidad	
Indice constr base	Indice constr adicional
2,2	4
Ver más	Ver más
Ver más	Ver más
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional	
ID	Indice constr adicional
799	4
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base	
ID	Indice constr. base
799	2,2
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana	
Cod. UPU	Nombre
2	INDUSTRIAL
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos	
Nombre	Norma
RENOVACIÓN URBANA 3 - (R3)	Ver más
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Areas de actividad	
Nombre	Area actividad
INDUSTRIAL	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
Otros	USOS EN CENTROS COMERCIALES
Ver más	Ver más
Ver más	Ver más
Resoluciones / Acuerdos	Norma
	Remove
	X
▲ Capa: Manzanas catastrales	
Tipo avaluo	Sector
01	00
Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.
04	22
Manzana	Remove
0001	X
▲ Capa: Barrios y sectores	
Codigo	Nombre
0421	Calima
Área	Perimetro
441969,569	2746,274
Resoluciones	Remove
	X
▲ Capa: Comunas	
Codigo	Nombre
4	Comuna 4
Área	Perimetro
4524983,049	11430,279
Resoluciones	Remove
	X
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)	

Fuente: Información IDESC.

Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana.

Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.

Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3)

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

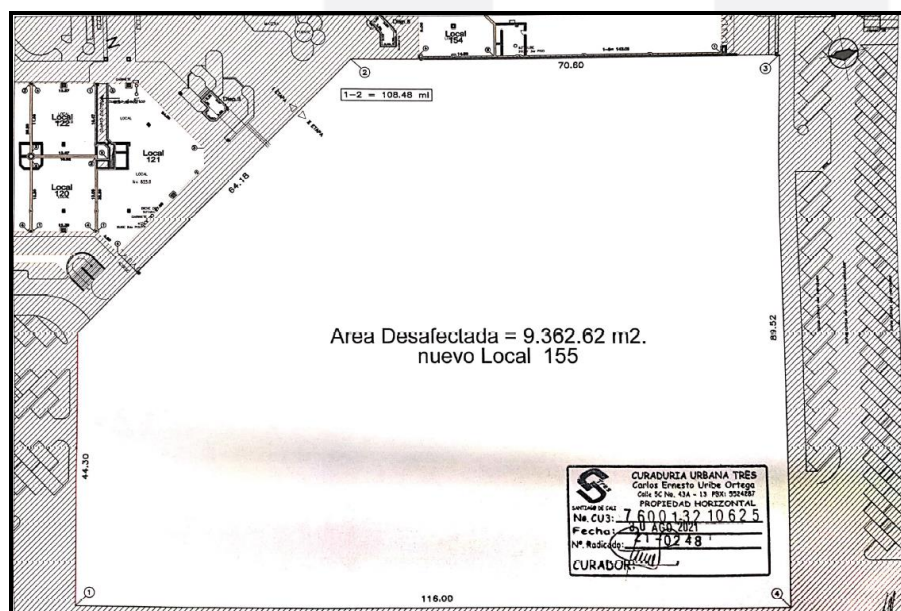
Artículo 319. Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades. La presentación de planes parciales y proyectos en áreas de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

Artículo 292. Área de Actividad Industrial.

El Área de Actividad Industrial corresponde a las zonas en las cuales se permite la localización actividades económicas de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

El Área de Actividad Industrial se encuentra constituida por las centralidades industriales.

Así mismo el inmueble para ser desafectado cuenta con la Resolución No. CU3-0615 del 17 de junio de 2019, por medio de la cual se resuelve una solicitud de revalidación de licencia urbanística, desafectando un lote de terreno de 9.362,62 m² identificado como el local 155 de la segunda Etapa.



RT-488-04-2024

CURADURIA URBANA TRES CALI
CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA
CALLE 5C N° 43A-13 B/ Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCION No. CU3 - 0615 DE AÑO 2019 MES 06 DIA 17
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVALIDACION DE LICENCIA URBANISTICA RADICADA BAJO EL No 76001-3-19-0316
EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)ES) SUPERCENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL Doc. 16 805002834-5
SOLICITA REVALIDACION DE LA LICENCIA URBANISTICA RADICADA BAJO No. 70501-3-14-0538 Y 70021-3-19-0113
QUE MEDIANTE RESOLUCION No. CU3-05845 DEL 22 DE ABRIL DE 2015 LA CURADURIA URBANA TRES APROBO UN PROYECTO DE CONSTRUCCION POR ETAPAS PARA 5 ETAPAS EN UN LOTE CON AREA UTIL DE 27748.47 m² Y EXPIDIO LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1 CON UN EDIFICIO DE 8 PISOS PARA 1075 ESTACIONAMIENTOS, CON BASE EN LAS NORMAS DEL CODIGO URBANO, CON VIGENCIA DE 24 MESES PRORROGADA EN 2 OPORTUNIDADES HASTA EL 2 DE JUNIO DE 2019.

QUE ESTANDO VIGENTE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION, LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDE LA RESOLUCION CU3-0554 DEL 31 DE MAYO DE 2019 MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA EL PROYECTO DE LA ETAPA 1 ELIMINANDO EL EDIFICIO DE PARQUES Y PLANTEANDO 2 LOCALES EN 1 PISO, CON BASE EN LA NORMA DE LA APROBACION INICIAL EN CONSIDERACION A LO ESTABLECIDO EN PARAGRAFO 4 DEL ARTICULO 4 DEL DECRETO 1203 DE 2017.

QUE LA ARQUITECTA VICTORIA EUGENIA ECHEVERRY, CONSTRUCTORA RESPONSABLE, CERTIFICA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION APROBADAS EN LA LICENCIA SE HAN CONSTRUIDO EN UN 50%.

QUE REVISADA LA SOLICITUD, LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA NUEVA LICENCIA, VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2.2.6.1.2.4.3 DEL DECRETO 1077 DE 2015 Y QUE EL PROYECTO PRESENTADO MANTIENE LAS CONDICIONES CON LAS CUALES FUE APROBADO, CON BASE EN LAS NORMAS URBANISTICAS DEL DECRETO 0859 DE 1986 (CODIGO URBANO), NORMA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION SISMORESISTENTE NSR-10, PARAGRAFO 4 DEL ARTICULO 4 DEL DECRETO 1203 DE 2017.

CS PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, RESUELVE :

ARTICULO 1. CONCEDER REVALIDACION DE LA LICENCIA URBANISTICA EXPEDIDA MEDIANTE RESOLUCION CU3-05845 DEL 22 DE ABRIL DE 2015 MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCION CU3-0554 DEL 31 DE MAYO DE 2019, PARA LA CULMINACION DE LAS OBRAS APROBADAS EN LA CITADA LICENCIA, PARA EL PROYECTO DENOMINADO **SUPERCENTRO CALIMA PH ETAPA 1** AL SEÑOR(A)ES) SUPERCENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL Doc. 16 805002834-5 M.I. No. 370-266043 PARA EL CODIGO UNICO No. 79001010042200210113050020113 DEL BARRIO D URBANIZACION CALIMA UBICADO EN CARRERA 1 # 85-49 CON VIGENCIA DE 24 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE COMUNICACION DE ESTA RESOLUCION, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA: LINEA DE DEMARCACION No. LD-SOL-018691-DAP-2006 DE 11/07/2006
PARAMENTOS : CARRERA 1 : V.A.P. SEGUN PROYECTO URBANISTICO, ANTEJARDIN DE 5.00 m, ANDEN DE 5.00 m, CALZADA DE 7.20 m.
CALLE 70 : V.A.P. SEGUN PROYECTO URBANISTICO, ANTEJARDIN DE 5.00 m, ANDEN DE 5.00 m, CALZADA DE 7.20 m.
CALLE 80 : ANTEJARDIN DE 5.00 m, CALZADA DE 7.20 m, CARRERA 4 : ANTEJARDIN DE 2.50 m, ANDEN DE 3.90 m, CALZADA DE 7.2 m.
AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL MIXTA RESIDENCIAL POLIGONAL II, TRATAMIENTO SIN TRATAMIENTO, SUELO URBANO, ESTRATO 3, COMUNA 4
ARQUITECTO OMAR AUGUSTO DAZA MERCHANT No. 43622018-1010417940, ING. CALCULISTA E ING. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES JOSE WILLIAM PARADA JIMENEZ No. 19262-18829, ING. GEOTECNISTA EDWIN ENRIQUE GALARZA GOMEZ No. 76022-118345
CONSTRUCTOR RESPONSABLE VICTORIA EUGENIA ECHEVERRY No. 476022005-56557911, TEL: Telefonos/ Telefonos

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M²						ML
		ANTIG	NUOVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.	Alceo	modr	Amplia	Cora Nueva	Refor. Estruct.	Demol.	
Comercio/Servicios	Centro Comercial	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

AREAS DE CONSTRUCCION												
Area	Del Lote	Libre	1° Piso	2° Piso	3° Piso	4° Piso	5° Piso	P. Sep. (3)	Sonace (5)	Semisdrano (3)	P. Inferior (0)	Total
Nº	4096.32	4096.73	50.19	0	0	0	0	0	0	0	0	50.19

EDIFICIOS - PISOS										
Carb.	1	Piso: 1	Carb.	0	Piso: 0	Carb.	0	Piso: 0	Carb.	0
Carb. <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION AUTORIZA AL CONSTRUCTOR RESPONSABLE A CULMINAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCION APROBADAS MEDIANTE RESOLUCION CU3-0554 DEL 31 DE MAYO DE 2019 CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA CON 2 LOCALES EN 1 PISO.

ARTICULO 4. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

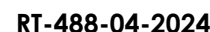
- Ejecutar las obras garantizando la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificios vecinos y elementos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Comunicar al inicio de obra oficialmente a las autoridades encargadas de realizar el control urbano.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, o al acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental Decreto 1075 de 2015.
- Garantizar durante la obra la participación del diseñador estructural y del geotecnista, responsables de los planos y estudios aprobados, para que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Estas deben incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
- Solicitar la autorización de Ocupación de Terrenos a la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, en los términos señalados en el artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, modificatorio del artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
- Instalar equipos sistemas e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997), (Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015)
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Instalar antes del inicio de obra y durante su ejecución, un aviso en lugar visible desde la vía pública más importante de la construcción aprobada, indicando: clase, # de la licencia y su vigencia, la autoridad que la expidió, el nombre del titular, la dirección del predio, descripción de la obra (uso, metros cuadrados de construcción, altura, # de parques, de viviendas y de unidades de otros usos), (Art. 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015). El aviso debe tener dimensión mínima de 1.00 m por 70 cm.
- La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería (Ley 1229 de 2008)
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumió la obligación de profesional saliente será el titular de la licencia.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público. MECEP.
- Contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad competente en el que se defina las medidas para prevenir o mitigar los impactos negativos a la movilidad circundante y la de su zona de influencia (Art. 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto 1077/2015).

ARTICULO 5. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

NOTAS : LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION COMPLEMENTARIA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA
LA CURADURIA URBANA 3 DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA INCUMPLENCIA DE LO EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE EL LAS SE DERIVEN

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Arquitecto Revisor **MCCG** Arquitecto Curador **CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA**
Dec. No. 4112.010.20.0279 del 27 de diciembre de 2017



CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA
CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCION No. CU3 - 0990 DE AÑO 2019 MES 09 DIA 26

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA
NUOVA DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS

RADICADA BAJO EL No 76001-3-19-0299

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)S/ SUPERCENTRO CALIMA Doc. Id 805002834-S, ALMACENES LA 14 S.A. Doc. Id 890900346-1
SOLICITO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, RADICADA BAJO No. 78021-3-19-0299 DE AÑO 2019 MES 05 DIA 21
QUE REALIZADA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD A LOS VECINOS POR CORREO Y EN PUBLICACION EN PRENDA NO SE PRESENTARON OBJECIONES.
QUE MEDIANTE RESOLUCION No. CUS-008845 DEL 22 DE ABRIL DE 2015 LA CURADURIA URBANA TRES APROBÓ UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS
PARA 6 ETAPAS EN UN LOTE CON AREA UTIL DE 27748.47 m² Y EXPIDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1 CON UN EDIFICIO DE 8
PISOS PARA 107 ESTACIONAMIENTOS, CON BASE EN LAS NORMAS DEL CÓDIGO URBANO, CON VIGENCIA DE 24 MESES PRORROGADA EN 2 OPORTUNIDADES
HASTA EL 2 DE JUNIO DE 2019.
QUE MEDIANTE RESOLUCION CUS-0254 DEL 31 DE MAYO DE 2019 LA CURADURIA URBANA TRES MODIFICA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
MODIFICANDO EL PROYECTO DE LA ETAPA 1 ELIMINANDO EL EDIFICIO DE 8 PISOS DE PARQUEOS Y PLANTEANDO 2 LOCALES EN 1 PISO, CON BASE EN LA
NORMA DE LA APROBACION INICIAL EN CONSIDERACION A LO ESTABLECIDO EN PARAGRAFO 4 DEL ARTICULO 4 DEL DECRETO 1203 DEL 2017.
QUE MEDIANTE RESOLUCION CUS-0015 DEL 17 DE JUNIO DE 2019 LA CURADURIA URBANA TRES REVALIDA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDA
MEDIANTE RESOLUCION CUS-008845 DEL 22 DE ABRIL DE 2015 Y MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCION CUS-0564 DEL 31 DE MAYO DE 2019.
QUE ESTANDO VIGENTE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS LOS PROPIETARIOS
SOLICITAN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA.
QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS
URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL DECRETO 0659 DE 1986 (CÓDIGO URBANO), NORMA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION SISMORESISTENTE NSR-10
ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.

RESOLVE :

ARTÍCULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS AL PROYECTO DENOMINADO SUPERCENTRO CALIMA PH ETAPA 2
AL SEÑOR(A) (S) SUPERCENTRO CALIMA Dcc. 00 82502834-5, ALMACENES LA 14 S.A. Doc. N° 8903030348-1
M.I. No (s) 370-382426, 370-382426 PARA EL CÓDIGO ÚNICO NO. 75001015042326010113000000113
DEL BARRIO O URBANIZACIÓN CALIMA UBICADO EN CARRERA 1 # 60-49 -
CON VIGENCIA DE 24 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES, LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERÁ FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTÍCULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN, SE TENDRÁ EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN BÁSICA: LÍNEA DE DEMARCACIÓN No. LD-SQU-010693-DAP-2006 DE 11/07/2006		
PARAMETROS: CALLE 70 V.A.P. SEGÚN PROYECTO URBANÍSTICO, ANTEJARDIN DE 5.00 m. ANDEN DE 5.00 m. CALZADA LATERAL DE 7.20 m.		
CARRERA 4 NORTE: ANTEJARDIN DE 2.50 m. ANDEN DE 3.90 m. CALZADA DE 7.3		
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL MIXTA RESIDENCIAL POLIGONAL E. TRATAMIENTO SIN TRATAMIENTO SUELO URBANO ESTRATO 3 COMUNA 4		
ARQUITECTO DAZA AUGUSTO DAZA MORGAN Mat No. A3602018-1018417940, ING. CALCULISTA E ING. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES JOSÉ WILLIAM PARADA JIMÉNEZ Mat No. 12922-18839, ING. GEOTECNISTA EDWIN ENRIQUE GÁLARZA GÓMEZ Mat No. 76202-118385		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN	0113020000000	FECHA I.D.: 13/06/2019
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	VICTORIA EUGENIA ECHEVERRY Mat. A76022000-06687911	VÁLOR 1462202 TALLER 1

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²						ML	
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			Adec.	modif.	Amplia	Otra Nueva	Refor. Estruct.	Densif.		Ceram.
		ANTIG	NUOVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS.EXT.								
Comercio/Services	Locales	0	2	2	0	1	0	0	0	0	77.2	0	0	0	

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN												
Area	Del Lote	Libre	1º Piso	2º Piso	3º Piso	4º Piso	5º Piso	P. Sup. (D)	Sótanos (D)	Semisótano (D)	P. Inferior	Total
M²	5637.53	6880.33	77.2	0	0	0	0	0	0	0	0	77.2
EDIFICIOS - Pisos	Cant.: 1	Piso: 1	Cant.: 0	Piso: 0	Cant.: 0	Piso: 0	Cant.: 0	Piso: 0	Cant.: 0	Piso: 0	1 C.B.=0.01	1 C.A.=0

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION APRUEBA LA CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION POR ETAPAS DEL GRAN CANAL SUPERCENTRO CALIMA FIJ, CORRESPONDIENTE A 2 LOCALES EN 1 PISO CON 1 PARQUEADEJO PARA VISITANTES CON UN AREA TOTAL DE 77.20 m². LA SEGUNDA ETAPA SE PLANEA EN UNA PORCION DE LOTE DE 9897.83 m².

ARTICULO 4. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, QUE SERA CUANDO SE CUMPLE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN.

- Ejecutar las obras garantizando la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificios vecinos y elementos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Comunicar el inicio de obra oficialmente a las autoridades encargadas de realizar el control urbano.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de regulación y elementos a los que hace referencia la Resolución 641 de 1984 del Ministerio de Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de saneamiento ambiental Decreto 2073 de 2015.
- Garantizar durante la obra la participación del diseñador estructural y del geotécnico, responsables de los planos y estudios aprobados, para que atiendan las consultas y adaptaciones que solicite el constructor y supervisor técnico independiente. Estos deben incorporarse en la brama del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que se utilicen las normas de construcción vigentes en el país.
- Solicitar la Autorización de Copiación de Inmuebles a la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, en los términos señalados en el artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, modificador del artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1074 de 1915.
- Instalar equipos sistemas e implementos de control de calidad, manejo y control de eliminación de residuos arquitectónicos para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las normas vigentes de control de calidad, manejo y control de eliminación de residuos arquitectónicos para personas en situación de discapacidad.
- Instalar antes del inicio de obra y durante su ejecución un sistema de videovigilancia de alta resolución en las principales áreas de construcción aprobadas, indicando: día, día de la licencia y/o unidades de otras cosas. (art. 2.2.6.1.4.3 del Decreto 1072015). El video debe tener dimensión mínima de 1.00 m por 70 cm.
- La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería (Ley 1228 de 2008).
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que deberá la vigilancia del profesional solidario será a título de la licencia.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público, MDCPP.
- Contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad competente en el que se defina los medios para prevenir o mitigar los impactos negativos a la movilidad circundante y la de su zona de influencia. (art. 2.2.6.1.2.12 del Decreto 1072015).
- Los proyectos que planeen la generación de residuos peligrosos deben tener presente lo establecido en el Decreto 4744 de 2005 "Por el cual se regularán estrictamente la prevención y manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral", o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

NOTAS: LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA.
LA CURADURIA URBANA 3 DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA INOBERVANCIA DE LO EXPUERTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE ELLAS SE DERIVEN

ARTÍCULO 6. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACIÓN ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Arquitecto Revisor **FEC**

Arquitecto Curador **CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA**
 Dec. No. 4112/01020/089 del 27 de diciembre de 2017

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 -201 Bogotá D.C.
Tel. 2647857 / Cel. 310 3059732- 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com



CURADURIA URBANA TRES CALI

CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA
CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013210625 DE AÑO 2021 MES 8 DÍA 30.
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
RADICADA BAJO EL No. 76001-3-21-0248.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

CONSIDERANDO

Que el señor(a)(es) **SUPER CENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 805002834-5**, solicita **APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, radicada bajo No. 76001-3-21-0248 de año 2021 mes 7 día 12.
Que mediante Resolución No. CU3-008845 del 22 de abril de 2015 la Curaduría Urbana Tres aprobó un proyecto de construcción por etapas para 5 etapas en un lote con área útil de 27748.47 m² y expidió licencia de construcción de obra nueva para la etapa 1 con un edificio de 8 pisos para 1075 estacionamientos, con base en las normas del código urbano, con vigencia de 24 meses prorrogada en 2 oportunidades hasta el 2 de junio de 2019.
Que mediante Resolución No. CU3-0554 del 31 de mayo de 2019 la Curaduría Urbana Tres modifica la licencia de construcción vigente modificando el proyecto de la etapa 1 eliminando el edificio de 8 pisos de parques y planteando 2 locales en 1 piso, con base en la norma de la aprobación inicial en consideración a lo establecido en parágrafo 4 del artículo 4 del decreto 1203 del 2017.
Que mediante Resolución No. CU3-0615 del 17 de junio de 2019 la Curaduría Urbana Tres Revalida la licencia de construcción expedida mediante Resolución No. CU3-008845 del 22 de abril de 2015 y modificada mediante Resolución No. CU3-0554 del 31 de mayo de 2019.
Que estando vigente la licencia de construcción de la primera etapa del proyecto de construcción por etapas los propietarios solicitan la licencia de construcción de la segunda etapa expedida mediante Resolución No. CU3-0990 del 26 de septiembre de 2019 al proyecto de Construcción por Etapas denominado Supercentro Calima PH 2.
Que revisado los documentos exigidos para su aprobación.
Es procedente su otorgamiento en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Aprobar **LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, al proyecto denominado **LA 14 DE CALIMA**, al señor(a)(es) **SUPER CENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 805002834-5**.
M.I. 370-298043, código único 760010100042200010113000000113.
Del Barrio o Urbanización **FLORA INDUSTRIAL**.
Ubicado en **CARRERA 1 CON CALLE 70 # 66 - 49 / 51 / 53 / 55 / 59 / 61 / 63 / 65**.

ARTÍCULO 2. Área de Actividad **INDUSTRIAL MIXTA RESIDENCIAL POLIGONAL E**, Suelo **URBANO**
Estrato 3, **COMUNA 4**,
Arquitecto **VICTORIA EUGENIA ECHEVERRY CARDONA** Nro. Mat. A76022000-66857911.

USOS		UNIDADES Y ÁREAS			ÁREA M2			
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Del Lote	Privadas	Comunes	Construida
COMERCIO Y/O SERVICIOS	CENTRO COMERCIAL	145	1	146	51589,06	59282,39	83979,64	64301,8
EDIFICIOS-PISOS				Cant: 1	Pisos: 9			

ARTÍCULO 3. Esta resolución aprueba los planos de división al proyecto denominado **La 14 De Calima** consistente en la desafectación de 9362.62 m² de bien común para conformar el local 155, el cual debe solucionar los estacionamientos requeridos al interior del área desafectada.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Arquitecto Revisor: **JMR**

Arquitecto Curador **CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA**
Dec. Nro. 4112 010.020.0879 del 27 diciembre del 2017

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

5.1 Generalidades

El barrio Calima, donde se ubica el Super centro Calima y a su vez el local 155, cuenta con frente sobre la Autopista Simón Bolívar y la Carrera 1, al encontrarse ocupando una manzana completa, localizado en la ciudad de Cali.



Fuente: google earth



Fuente: Presentación area de reserva – LA 14

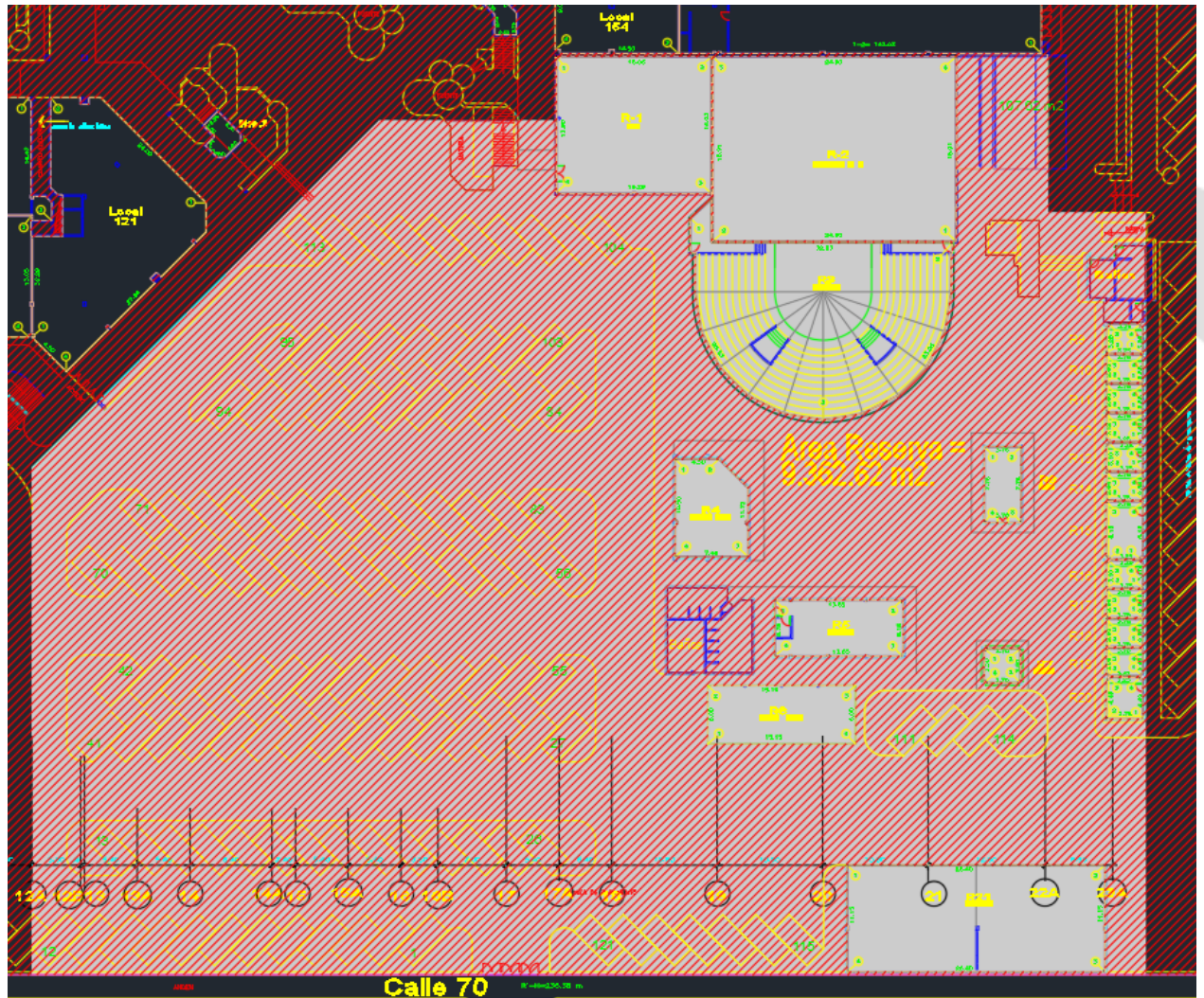
5.2 Áreas

De acuerdo con la documentación suministrada, el inmueble objeto de avalúo cuentan el siguiente cuadro de áreas totales:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Área privada (terreno) Local 155 Segunda Etapa	9.362,62	15,79939%

Nota: La información registrada en el cuadro anterior fue extractada de los documentos suministrados por el solicitante (certificado de tradición y libertad).

Así mismo y acorde al levantamiento topográfico suministrado el inmueble presenta una discriminación de áreas construidas en su interior para la segunda etapa (área de reserva ó desafectada) descritas así:



Fuente: Levantamiento topografico – planos de división propiedad horizontal

DESCRIPCIÓN AREA PRIVADA	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M²
Local Bata	222,43
Local Importados LA 14	470,85
Auditorio (Teatrino)	405,53
Local Jenoss Pizza	70,03
Local (1) Chef Parrilla y (1) desocupado	75,37
Local Lavado de autos	90,90
Local Serviteca	289,00
Zona corredor exterior	107,62

DESCRIPCIÓN AREA PRIVADA	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²
LOCALES DE COMIDA	
Local 1	11,18
Local 2	10,72
Local 3	10,72
Local 4	10,67
Local 5	10,62
Local 6	10,66
Local 7	21,94
Local 8	10,60
Local 9	10,74
Local 10	10,68
Local 11	10,58
Local 12	15,83

DESCRIPCIÓN AREA COMÚN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²
Baños	108,27
Muros	90,35
Materas	70,75
Parqueaderos Reserva	2.111,38
Circulación vehicular	3.108,42
Circulación peatonal	1.954,75
Bodega	12,00

5.3 Frente sobre vías

El centro comercial donde se localiza el inmueble materia del presente estudio cuenta con frente sobre la Autopista Simón Bolívar, la carrera 1 y la calle 66 Norte.

5.4 Topografía

El lote donde se encuentra el construido el Supercentro Calima P.H., se localiza en un lote esquinero con topografía plana.

5.5 Forma

El terreno presenta forma geométrica irregular.

5.6 Características Constructivas

5.6.1 Vetustez

De acuerdo con su diseño, acabados el Supercentro Calima P.H. tiene una vetustez de treinta y tres (33) años aproximadamente.

5.6.2 Número de Pisos

Locales: un (1) piso.

Auditorio (Teatrino): Dos niveles.

5.6.3 Estado de Conservación

Regular, requiere de reparaciones de poca importancia y/o básicas.

5.6.4 Uso Actual

En la visita de inspección ocular, se evidencio que el inmueble presenta varias construcciones internas para uso comercial (locales y teatrino) así mismo presenta construcciones temporales (juego de niños), baterías de baños entre otros su destinación es para el uso de comercial.

5.6.5 Racionabilidad del Diseño

Se considera óptimo, teniendo en cuenta que, presenta buena distribucion, iluminacion natural y moderadas áreas sociales.

5.7 Dependencias

El inmueble se encuentra dividido en su interior con 19 zonas de locales comerciales, así mismo dentro del área del auditorio (teatrino), existen locales donde funcionan algunos cajeros automáticos, de igual manera cuenta con dos zonas de baterías de baños, zonas duras cubiertas y áreas de parqueadero.

5.8 Servicios Públicos

El Inmueble materia del presente estudio cuenta con redes de servicios publicos básicos, de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, cobertura de servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

5.9 Especificaciones Constructivas y Acabados

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
Cimentación	Tradicional con cavas en concreto.
Estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado – muros de carga y vigas y columnas en acero para construcción ligera.
Cubierta	Tejas de asbesto cemento, de barro tipo colonial, lamina metálica, en fibra de vidrio y tipo shingle.
Entrepisos	Placa de concreto.
Fachada	Pañete estuco pintura, vidrio, .
Cielo raso	Convencional, drywall y sonocor sobre perfilería en aluminio.
Pisos	Cemento afinado, baldosa de cerámica, baldosines, baldosa de granito pulido y marmol.
Cocina	Comedor, Tipo industrial y lavaplatos en acero inoxidable, mesón de atención enchapado en baldosa de cerámica y/o granito pulido.
Baños	Cuenta con dos zona de baterías de baños comunales para hombres y mujeres.
Acabados baño	Pisos y muros en baldosa de cerámica, aparatos sanitario con dotacion gama media y divisiones en acero inoxidable.
Acabados muros	Ladrillo a la vista, Pañetados, estucados y pintados.
Carpintería madera	Puerta internas.
Carpintería metálica	Marcos de ventanas y puertas en acero.
Remodelaciones	No presenta.
Otros	Algunas areas de los locales presentan aire acondicionado.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- 6.1 La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicados en el Supercentro Calima Propiedad Horizontal, el cual cuenta con frente sobre vías principales, situado en un sector de uso múltiple.
- 6.2 El inmueble cuenta con servicio de locales comerciales ó plazoleta de comidas, auditorio (teatrino), zonas de cajeros automáticos, serviteca, lavadero de carros y amplia área de parqueo entre otros.
- 6.3 Las construcciones existentes en el sector, correspondiendo a edificaciones variables de hasta 9 pisos de altura de especificaciones constructivas óptimas y acordes a las actividades que en el interior de éstas se llevan a cabo.
- 6.4 Se trata de un local comercial donde funciona el carrusel del Centro comercial Calima.
- 6.5 Las características físicas de los inmuebles y lo que representan para su comercialidad, tales como cabida superficial, frente sobre vías, configuración, topografía, ubicación dentro del sector.
- 6.6 Cuenta con amplia área de parqueadero.
- 6.7 Se trata de un local comercial el cual ha sido motivo de desafectación y hace parte de la segunda etapa de desarrollo del centro comercial calima.
- 6.8 Se trata de un área donde funciona la plazoleta de comidas y los juegos infantiles.
- 6.9 El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 6.10 El avalúo comercial practicado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del inmueble.
- 6.11 El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés

personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

- 6.12 Se consultaron las estadísticas de las diferentes firmas y de algunos de sus miembros, sobre operaciones de venta, arriendos y avalúos recientes en el sector.
- 6.13 Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado por RT Consultores Inmobiliarios y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 6.14 En ningún caso RT Consultores Inmobiliarios., puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

7. METODOLOGÍA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0762 del 23 de octubre de 1998 y Resolución Reglamentaria N° 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 2649 de Diciembre 29 de 1993 por el cual se Reglamenta la Contabilidad en General y se Expiden los Principios o Normas de Contabilidad Generalmente aceptados en Colombia, se aplicó la siguiente metodología valuatoria:

7.1 Método de Comparación o 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.

7.1.1 Media Aritmética: (X)¹

“Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta”.

7.1.2 Desviación estándar: (S)²

“Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

¹ Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico de Agustín Codazzi. IGAC.

² Ídem.

7.1.3 Coeficiente de variación: (V)³

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = indica media aritmética

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

7.2 Justificación del Valor

7.3.1 Desarrollo metodología comparativa de mercado

Teniendo en cuenta que el inmueble a valorar es un local comercial sometido al régimen de propiedad horizontal, se evidenció que este inmueble cuenta con condiciones y características atípicas, dado a que se trata de un área de terreno la cual cuenta con una extensión de 9.362,62 m², localizada dentro de un complejo comercial (Centro comercial calima P.H.), sin embargo esta área no se encuentra físicamente como una unidad, actualmente se encuentran contruidos 19 espacios independientes de locales comerciales, áreas libres, zonas duras, auditorio, zona de juego para niños, plazoleta de comidas, serviteca, lavadero de carros y parqueadero de carros, características que evidencian que sea atípico este tipo inmueble.

Debido a lo anteriormente descrito y tomando como base las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC, se realizó un

³ Ídem

desarrollo hipotético, asumiendo las áreas construidas (locales existentes) como si fueran áreas privadas con servicios comunales (baterías de baños, circulación vehicular, circulación peatonal, materas y muros entre otras), identificando dichas áreas privadas por tipologías (locales grandes, medianos y pequeños).

Acorde a lo anterior se hizo necesario identificar el valor de manera independiente de cada unidad edificada en su interior, dado esto se realizó un estudio de mercado de locales comerciales en venta de similares condiciones tales como localización, estrato y área de terreno entre otras, encontrando quince (15) ofertas de inmuebles (locales comerciales) de similares características.

Posteriormente se procedió a realizar el análisis y depuración de las ofertas de mercado encontradas, identificando el resultado para cada una de las tipologías (áreas grandes, áreas medias y áreas pequeñas).

Se desarrolló la metodología, identificando las ofertas que se ajusten más a las condiciones de las tipologías de las áreas a valorar, arrojando que las ofertas tenidas en cuenta para las áreas grandes fueron las No. 2, 5 y 9 tomando el valor promedio arrojado, sin embargo y dado a que existen áreas que son atípicas a un local convencional, como el área donde se ubican los juegos infantiles y el corredor exterior, ya que son áreas aprovechadas y su infraestructura es desmontable, se estimó adoptar el valor del límite inferior arrojado en el desarrollo metodológico estimando un valor a adoptar para estas áreas de \$ 4.800.000, a continuación se realizó el análisis para los locales comerciales de áreas medianas es decir áreas que van desde los 50 m² hasta los 80 m² arrojando que las ofertas No. 2, 5, 9 y 15 se ajustan a las características de estos, arrojando un valor a adoptar para estas áreas en promedio de \$ 5.625.000, igualmente se realizó el análisis para los locales de áreas pequeñas, es decir áreas comerciales que van desde 0 m² hasta 49 m² arrojando que las ofertas No. 4, 7 y 8 se ajustan a las características de estos, arrojando un valor a adoptar para este tipo de áreas de \$ 9.795.000.

Encontrando que el resultado de la tendencia es confiable, ya que el valor resultante es similar, y al medir la dispersión de los datos es inferior al 7,5 % así:



RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



RT-488-04-2024

ESTUDIO DE MERCADO URBANO LOCALES COMERCIALES

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	VALOR ESTIMADO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ÁREA EN M2		VALOR V/M2	OBSERVACIONES	FUENTE
1	LOCAL	CENTRO COMERCIAL ALMIRANTE COLON AC 1 CON 62	\$ 1.580.000.000	\$ 1.548.400.000	\$ 0	447,00		\$ 3.463.982,10	LOCAL EN CENTRO COMERCIAL COLON PLAZA NORTE CALI, Te invito a invertir en los mejores 447 M2 de la zona	3008824440
2	LOCAL	CENTRO COMERCIAL ALMIRANTE COLON AC 1 CON 62	\$ 443.100.000	\$ 398.790.000	\$ 0	83,00		\$ 4.804.698,80	Centro Comercial Almirante Colón en Cali	3143885517
3	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA ESTACION AC 1 CON 38	\$ 544.549.500	\$ 517.322.025	\$ 0	29,70		\$ 17.418.250,00	isla en el Centro Comercial la estacion con un area de 29.7 mts, con una ubicacion de alto flujo peatonal	3203509888
4	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA ESTACION AC 1 CON 38	\$ 269.000.000	\$ 242.100.000	\$ 0	23,35		\$ 10.368.308,35	Centro Comercial La Estacion en la ciudad de Cali. ubicado en el primer piso	3203509888
5	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA ESTACION AC 1 CON 38	\$ 750.000.000	\$ 600.000.000	\$ 0	110,00		\$ 5.454.545,45	centro comercial la estación de cali, en primer piso esquinero con dos puertas de acceso	3052879200
6	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA ESTACION AC 1 CON 38	\$ 780.000.000	\$ 702.000.000	\$ 0	74,00		\$ 9.486.486,49	Centro Comercial LA ESTACION, al norte de Cali, son 74 m2. funcionan allí oficinas de pasaportes de la ciudad	3113096721
7	LOCAL	CENTRO COMERCIAL ALMIRANTE COLON AC 1 CON 62	\$ 90.000.000	\$ 90.000.000	\$ 0	10,00		\$ 9.000.000,00	ocal en Venta Local centro Comercial Colon, excelente ubicación comercial sobre toda la primera, local rentando 900mil, clientela mas de dos años	3143177472
8	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA ESTACION AC 1 CON 38	\$ 380.000.000	\$ 330.600.000	\$ 0	33,00		\$ 10.018.181,82	LOCAL EN LA PLAZOLETE DE COMIDAS DEL CENTRO COMECIAL ESTACION CALI	3146456522
9	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA PASARELA CL 24 N CON 5	\$ 560.000.000	\$ 504.000.000	\$ 0	95,85		\$ 5.258.215,96	centro comercial la pasarela, el cual es reconocido como uno de los lugares mas especializados en el área de tecnología	3174389343
10	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA PASARELA CL 24 N CON 5	\$ 220.000.000	\$ 209.000.000	\$ 0	56,25		\$ 3.715.555,56	local de 56,25 m12, ubicado en un pasaje del centro comercial del norte	3183470675
11	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA PASARELA CL 24 N CON 5	\$ 178.123.320	\$ 172.779.620	\$ 0	37,77		\$ 4.574.520,00	local situado en el segundo piso del CC Pasarela	3203509888
12	LOCAL	CENTRO COMERCIAL LA PASARELA CL 24 N CON 5	\$ 120.000.000	\$ 120.000.000	\$ 0	38,00		\$ 3.157.894,74	Centro Comercial Pasarela, entrada principal	3157594827
13	LOCAL	CENTRO COMERCIAL ALMIRANTE COLON AC 1 CON 62	\$ 82.000.000	\$ 80.360.000	\$ 0	10,00		\$ 8.036.000,00	Centro Comercial Colon Plaza, genera buena rentabilidad	6024035870
14	LOCAL	VIVERO PASOANCHO CALLE 13 CON 100	\$ 6.300.000.000	\$ 6.174.000.000	\$ 0	2.135,77		\$ 2.890.760,71	Excelente local en zona comercial. Centro comercial super reconocido	3125366017
15	LOCAL	KR 4 E CON 47	\$ 560.000.000	\$ 560.000.000	\$ 0	100,00		\$ 5.600.000,00	Proyecto, local sobre planos	3194650054

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 -201 Bogotá D.C.
Tel. 2647857 / Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com



RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



RT-488-04-2024

OFERTAS UTILIZADAS	OFERTAS	M² AREA PRIVADA AREA MAYOR
	2	\$ 4.804.699
	5	\$ 5.454.545
	9	\$ 5.258.216
	PROMEDIO	\$ 5.172.487
	DESVIACION ESTANDAR	333.297,61
	COEFICIENTE DE VARIACION	6,44%
	LIMITE SUPERIOR	\$ 5.505.784,34
	LIMITE INFERIOR	\$ 4.839.189,13
	VALOR ADOPTADO Y APROXIMACION A MIL	\$ 5.200.000,00
	VALOR ADOPTADO Y APROXIMACION A MIL	\$ 4.800.000,00

OFERTAS UTILIZADAS	OFERTAS	M² AREA PRIVADA AREA INTERMEDIA
	2	\$ 4.804.699
	5	\$ 5.454.545
	9	\$ 5.258.216
	15	\$ 5.600.000
	PROMEDIO	\$ 5.279.365
	DESVIACION ESTANDAR	346.049,27
	COEFICIENTE DE VARIACION	6,55%
	LIMITE SUPERIOR	\$ 5.625.414,32
	LIMITE INFERIOR	\$ 4.933.315,79
	VALOR ADOPTADO Y APROXIMACION A MIL	\$ 5.625.000,00

OFERTAS UTILIZADAS	OFERTAS	M² AREA PRIVADA AREA MENOR
	4	\$ 10.368.308
	7	\$ 9.000.000
	8	\$ 10.018.182
	PROMEDIO	\$ 9.795.497
	DESVIACION ESTANDAR	710.815,32
	COEFICIENTE DE VARIACION	7,26%
	LIMITE SUPERIOR	\$ 10.506.312,05
	LIMITE INFERIOR	\$ 9.084.681,40
	VALOR ADOPTADO Y APROXIMACION A MIL	\$ 9.795.000,00

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 -201 Bogotá D.C.
Tel. 2647857 / Cel. 310 3059732- 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com

Así mismo y dado a que se trata de un área privada con características atípicas (áreas construidas comerciales y áreas de servicios comunales), se calculó el valor total de las construcciones (áreas comerciales independientes), calculando el valor total de estas para posteriormente dividir el valor total arrojado, en el área total del inmueble, identificando con ello su valor integral así:

Descripción	Un.	Área privada	Valor por C/M²	Avalúo Técnico
Local Bata	m²	222,43	\$ 5.200.000	\$ 1.156.636.000
Local Importados LA 14	m²	470,85	\$ 5.200.000	\$ 2.448.420.000
Auditorio (Teatrino)	m²	405,53	\$ 5.200.000	\$ 2.108.756.000
Local Jenoss Pizza	m²	70,03	\$ 5.625.000	\$ 393.918.750
Local (1)Chef Parrilla y (1) desocupado	m²	75,37	\$ 5.625.000	\$ 423.956.250
Local Lavado de autos	m²	90,9	\$ 5.200.000	\$ 472.680.000
Local Serviteca	m²	289	\$ 5.200.000	\$ 1.502.800.000
Zona corredor exterior	m²	107,62	\$ 4.800.000	\$ 516.576.000
Local 1	m²	11,18	\$ 9.795.000	\$ 109.508.100
Local 2	m²	10,72	\$ 9.795.000	\$ 105.002.400
Local 3	m²	10,72	\$ 9.795.000	\$ 105.002.400
Local 4	m²	10,67	\$ 9.795.000	\$ 104.512.650
Local 5	m²	10,62	\$ 9.795.000	\$ 104.022.900
Local 6	m²	10,66	\$ 9.795.000	\$ 104.414.700
Local 7	m²	21,94	\$ 9.795.000	\$ 214.902.300
Local 8	m²	10,6	\$ 9.795.000	\$ 103.827.000
Local 9	m²	10,74	\$ 9.795.000	\$ 105.198.300
Local 10	m²	10,68	\$ 9.795.000	\$ 104.610.600
Local 11	m²	10,58	\$ 9.795.000	\$ 103.631.100
Local 12	m²	15,83	\$ 9.795.000	\$ 155.054.850
Zona de parqueadero	m²	2111,38	\$ 4.800.000	\$ 10.134.624.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 20.578.054.300
AREA PRIVADA M²				9.362,62
VALOR M² AREA PRIVADA INTEGRAL				\$ 2.197.895
VALOR M² AREA PRIVADA APROXIMADA A MILES				\$ 2.198.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 20.579.038.760

Nota: Se le denominó valor integral ya que, dentro de este, están calculados los valores de áreas comerciales (locales) y servicios comunales conjuntamente.

AVALÚO COMERCIAL

LOCAL 155 SEGUNDA ETAPA
SUPERCENTRO CALIMA PH
CARRERA 1 No. 66-49/51/53/55/59/61/63/65
BARRIO CALIMA
CALI, VALLE DEL CAUCA

Descripción	Un.	Área privada	Valor por C/M ²	Avalúo Técnico
Area Privada Construida Local 155 Calima CC Segunda Etapa	m ²	9.362,62	\$ 2.198.000	\$ 20.579.038.760
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 20.579.038.760

SON: VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 31 de agosto de 2024

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 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente



JOHANNA ANGÉLICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A. AVAL-52700414



RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A 3914
R.A.A. AVAL-80074385



RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



RT-488-04-2024

12. ANEXOS

12.1 Anexo Plano de localización

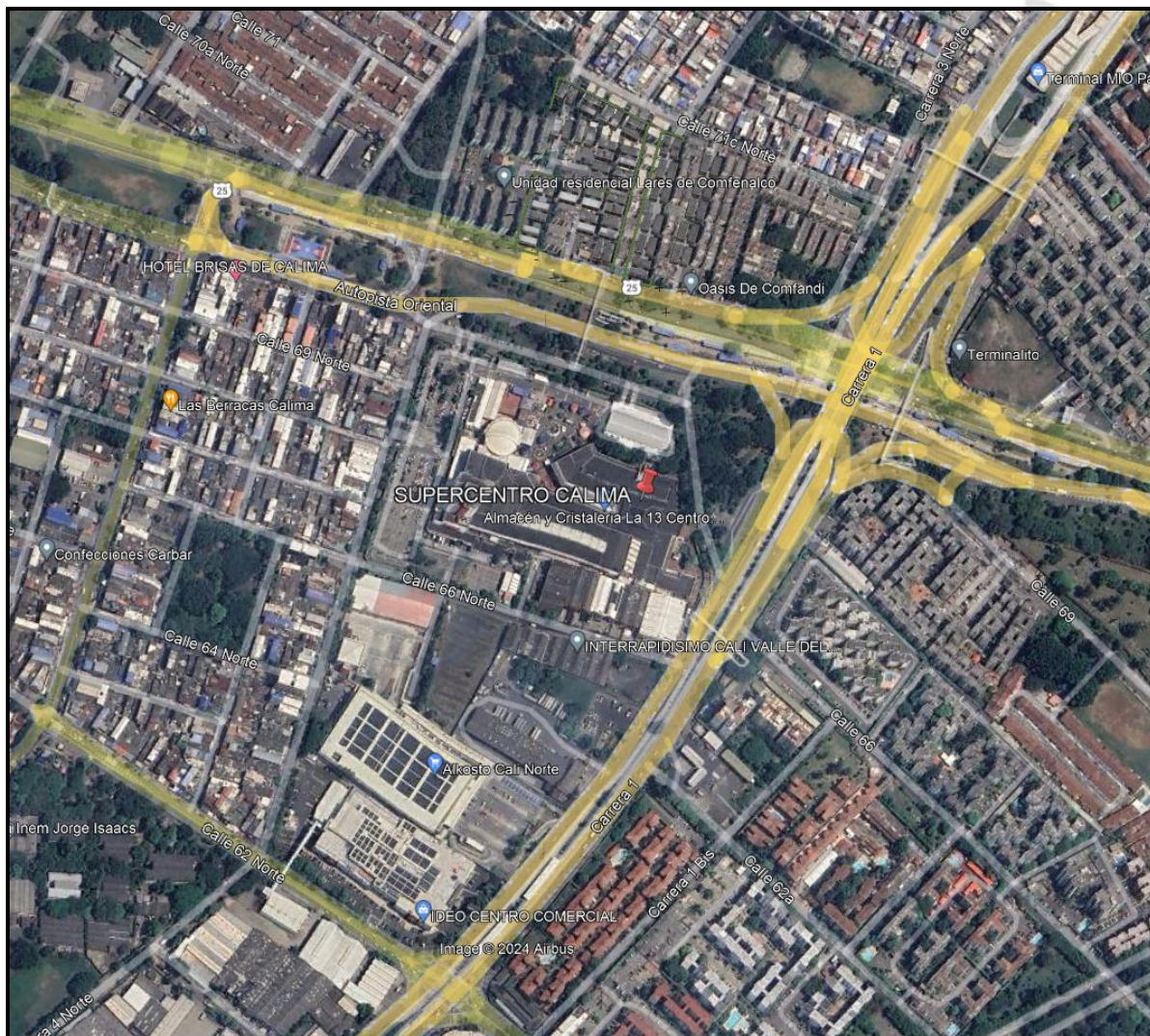
12.2 Anexo Fotográfico

12.3 Anexo Norma Urbana

12.5 Anexo Documentos Jurídicos

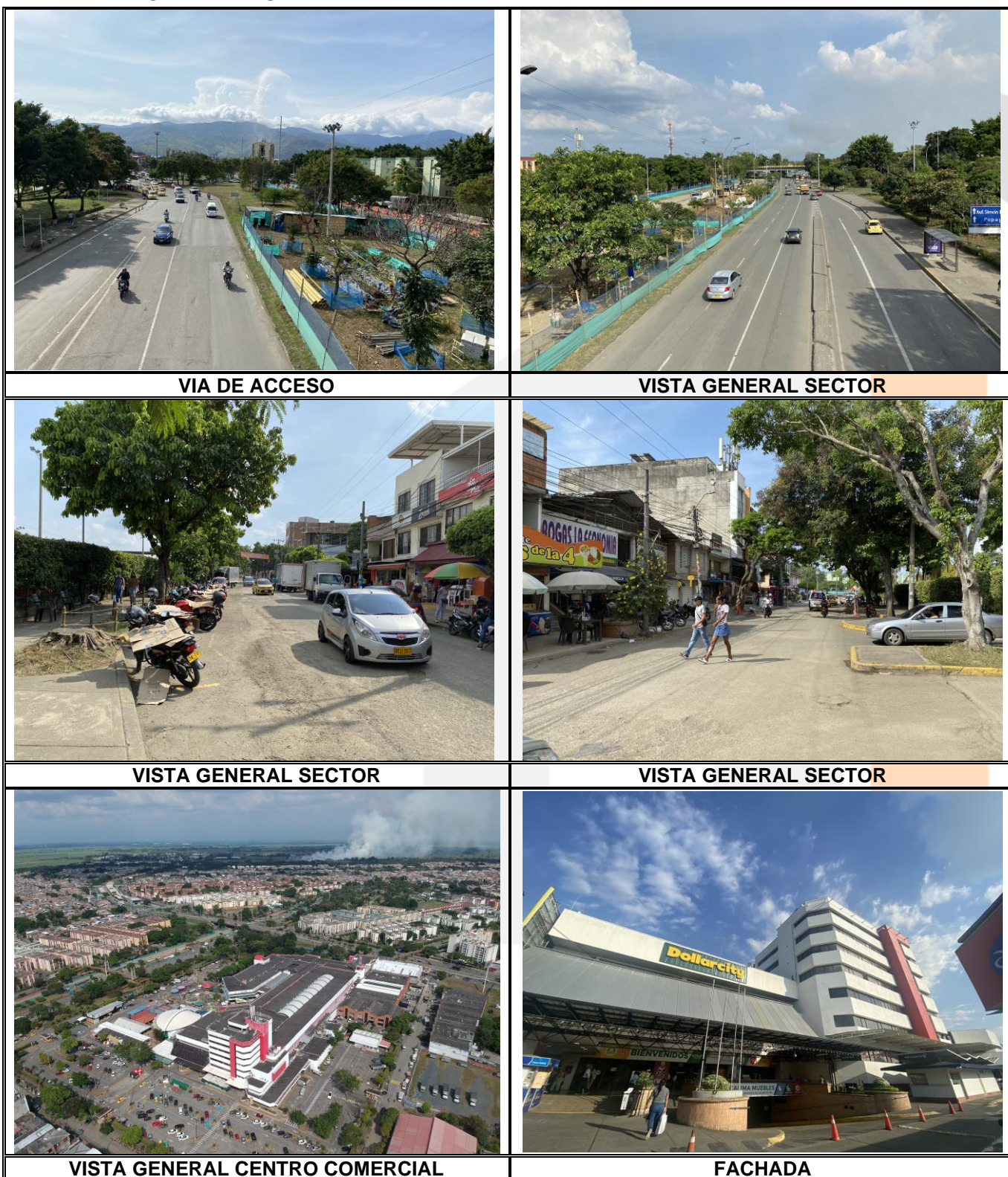
12.6 Anexo Certificación RAA

12.1 Plano de Localización



Fuente: Google earth

12.2 Registro Fotográfico



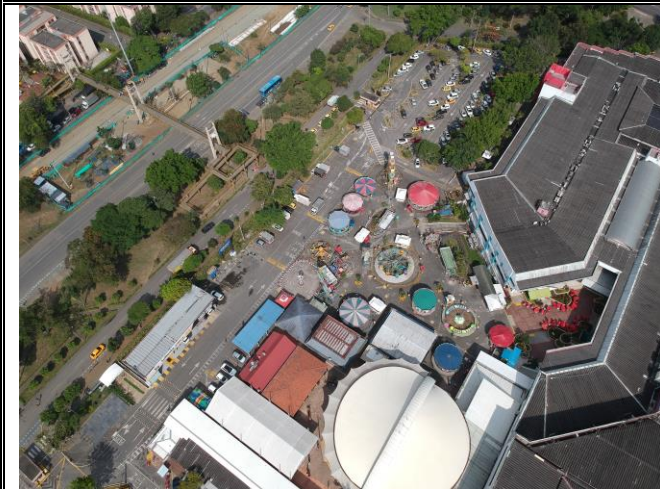
RT-488-04-2024



VISTA GENERAL AREA PREDIO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

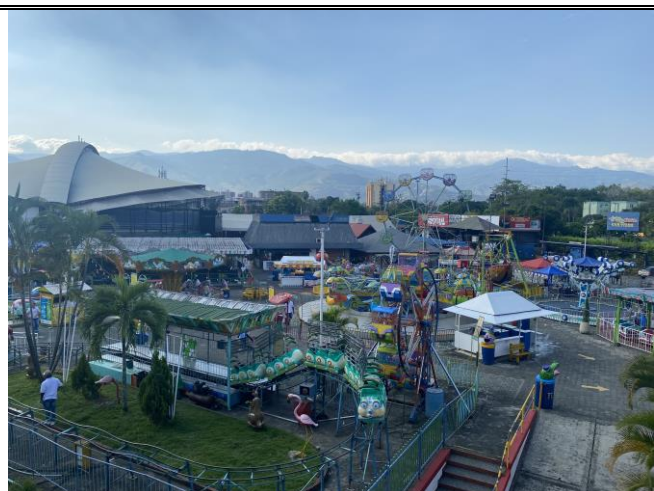


VISTA GENERAL

RT-488-04-2024



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL AREA SERVITECA



VISTA GENERAL AUDITORIO



VISTA GENERAL LAVADERO DE CARROS



VISTA GENERAL LOCALES COMIDAS



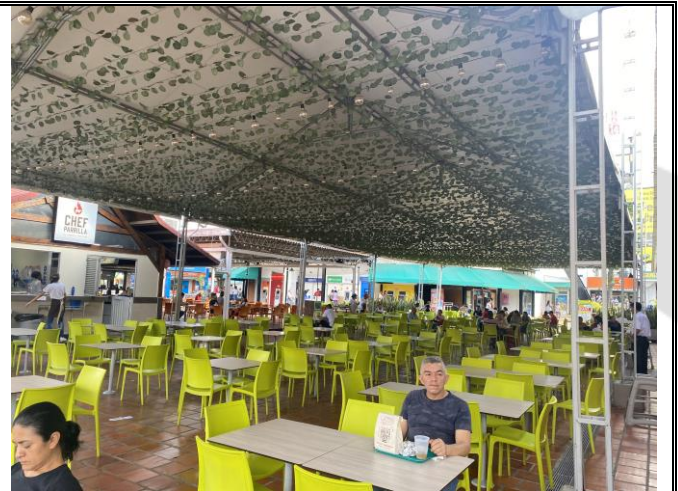
RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



RT-488-04-2024



VISTA GENERAL LOCALES COMIDAS



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL LOCALES



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL BAÑOS COMUNALES



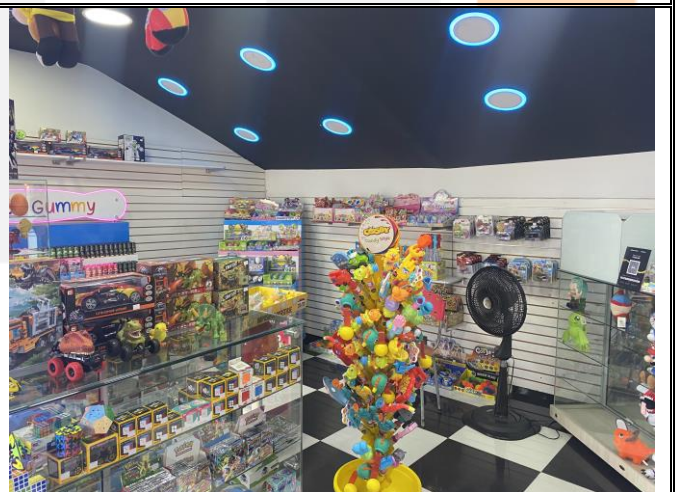
VISTA GENERAL ZONAS COMUNALES



VISTA GENERAL LAVADERO DE CARROS



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



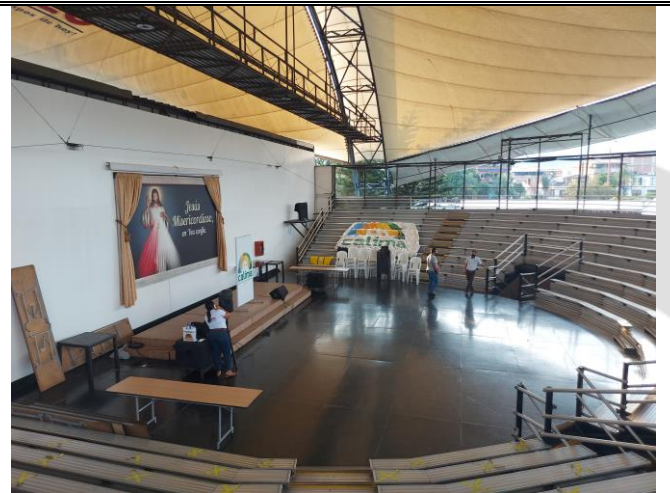
RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1



RT-488-04-2024



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL AUDITORIO



VISTA GENERAL AUDITORIO



VISTA GENERAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240120875288010271

Nro Matrícula: 370-1104512

Pagina 1 TURNO: 2024-20707

Impreso el 20 de Enero de 2024 a las 03:04:44 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 03-10-2023 RADICACIÓN: 2023-72466 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL 155 (SEGUNDA ETAPA) CON AREA DE 9.362,62 M2. CON COEFICIENTE DE 15.79939% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.428 DE FECHA 17-03-2023 EN NOTARIA TRECE DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--LA SOCIEDAD ARRENDADORA C.S.C.LTDA --ANTES C.S.C. LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, ASI: UNA PARTE POR COMPRA A LA SOCIEDAD ABEL CARDONA F.E. HIJOS LTDA., SEGUN ESCRITURA # 6733 DEL 24-12-1985, DE LA NOTARIA 10 CALI, REGISTRADA EL 15-01-1986.--LA SOC. ABEL CARDONA F. E HIJOS LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD COMPAIA NACIONAL DE BRONCES LTDA., POR ESCRITURA # 2225 DEL 21-04-1983 DE LA NOTARIA 02 CALI, REGISTRADA EL 24-05-1983.---LA SOCIEDAD COMPAIA NACIONAL DE BRONCES LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A SOC. TOMAS BUENO PLAZA CIA S.C.A., POR ESCRITURA # 7731 DEL 31-12-1976, DE LA NOTARIA 02 CALI, REGISTRADA EL 21-01-1977.--LA SOC.TOMAS BUENO PLAZA & CIA S.C.A., ADQUIRIO POR PERMUTA CON MIGUEL BUENO PLAZA & CIA S.C.A, SEGUN ESCRITURA # 8560 DEL 10-12-1974 DE LA NOTARIA 02 CALI, REGISTRADA EL 31-12-1974.--MIGUEL BUENO PLAZA & CIA S.C.A, ADQUIRIO POR COMPRA A ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. & CIA S.C.A, POR ESCRITURA # 4448 DEL 30-09-1974 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 04-12-1974.--LA ADMINISTRADORA LA FLORA & CIA S.C.A, ADQUIRIO POR APOORTE DE INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA., POR ESCRITURA # 2555 DEL 03-12-1969 DE LA NOTARIA 01 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-01-1970.-----POR ESCRITURA # 5858 DEL 28-12-1960 NOTARIA 02 CALI, REGISTRADA EL 31-12-1960, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD INVERSIONES AGRICOLAS DEL VALLE LTDAS., Y LA SOC.HIJOS BUENO M. LTDA., APORTO A ELLA UN GLOBO DE TERRENO QUE HIZO PARTE DE LA FLORA SEGUN ESCRITURA # 8829 DEL 31-12-1964 DE LA NOTARIA 01 DE CALI, REGISTRADA EL 04-02-1965,-- DICHA SOCIEDAD SE TRANSFORMA EN INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA.---OTRA PARTE ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCCIONES GILSA LTDA., POR ESCRITURA # 4818 DEL 26-07-1984 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 01-11-1984,-----ACLARADA POR ESCRITURA # 5041 DEL 12-10-1984 DE LA NOTARIA 10 CALI, REGISTRADA EL 01-11-1984.--LA SOC.CONSTRUCCIONES GILSA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A TOMAS BUENO PLAZA & CIA S.C.A., SEGUN ESCRITURA # 5865 DEL 21-10-1976 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 02-11-1976.--LA SOC.TOMAS BUENO PLAZA & CIA S.C.A, ADQUIRIO POR COMPRA A: ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA., POR ESCRITURA # 4449 DEL 30-09-1974 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 04-12-1974.--ADMINISTRADORA LA FLORA & CIA.S.C.A, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, ASI: POR APOORTE DE HIJOS DE ADOLFO BUENO MADRID Y CIA., POR ESCRITURA # 2555 DEL 03-12-1969 DE LA NOTARIA 01 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-01-1970.-----POR ESCRITURA # 8827 DEL 30-12-1964 DE LA NOTARIA 01 CALI, REGISTRADA EL 02-04-1965, LA SOC.HIJOS DE ADOLFO BUENO M.LTDA., CAMBIO LA RAZON SOCIAL POR "HIJOS DE ADOLFO BUENO MADRID & CIA.". Y POR ESCRITURA # 399 DEL 03-03-1966 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 08-03-1966 Y RATIFICADA LA ESCRITURA #8827 YA CITADA, EN CUANTO A LA RELACION DE SUS BIENES.- HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA., ADQUIRIO POR APOORTE DE LOS SOCIOS ADOLFO BUENO MADRID, ADOLFO, TOMAS Y MIGUEL BUENO PLAZA, MERCEDES BUENO DE RIVERA Y HELENA BUENO DE VALLENILLA, POR ESCRITURA # 4783 DEL 26-12-1955 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 18-01-1956.---Y OTRA PARTE, VERIFICO ENGLOBE POR ESCRITURA # 2686 DEL 24-06-1987 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, REGISTRADA EL 30-06-1987.--TAMBIEN ADQUIRIO LA SOC.C.S.C. LTDA. POR COMPRA A LA SOC.PROGRESO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA., POR ESCRITURA # 6517 DEL 28-11-1986 DE LA NOTARIA 10 CALI, REGISTRADA EL 31-12-1986.--LA SOC.PROGRESO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA., ADQUIRIO ASI: POR APOORTE DE FRANCISCO PANEBIANCO FORESTEIRO, ARMANDO C. PANEBIANCO ARONNE, MONI DICKMAN BRAUH, FRITZI KAMIL DE DICKMAN, MICHAEL DICKMAN KAMIL E IRIT DICKMAN DE KAMIL, POR ESCRITURA # 6317 DEL 30-10-1979 DE LA NOTARIA 02 CALI, REGISTRADA EL 13-12-1979.----- POR ESTA MISMA ESCRITURA VERIFICO ENGLOBE. A: FRANCISCO PANEBIANCO F. Y OTROS,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240120875288010271

Nro Matrícula: 370-1104512

Pagina 2 TURNO: 2024-20707

Impreso el 20 de Enero de 2024 a las 03:04:44 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

ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC.ELENA BUENO DE VALLENILLA Y CIA S.C., POR ESCRITURA # 1662 DEL 10-05-1977 DE LA NOTARIA 04 CALI, REGISTRADA EL 21-06-1977.---FRANCISCO PANEBIANCO F. Y OTROS, ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC.MERCEDES BUENO DE RIERA Y CIA S.C., POR ESCRITURA # 1661 DEL 10-05-1977 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 20-06-1977.--LA SOC.ELENA BUENO DE VALLENILLA Y CIA S.C., ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC.ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA. Y CIA S.C.A., POR ESCRITURA # 4471 DEL 30-09-1974 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 28-01-1975.--LA SOC.MERCEDES BUENO DE RIVERA Y CIA S.C.A., ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. ADMINISTRADORA LA FLORA LTDA Y CIA S.C.A., POR ESCRITURA # 4472 DEL 20-09-74 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 30-12-1974.--LA SOC.ADMINISTRADORA LA FLORA Y CIA., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC.HIJOS DE ADOLFO BUENO Y CIA. POR ESCRITURA # 2555 DEL 03-12-1969 DE LA NOTARIA 01 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-01-1970.--LA SOC.HIJOS DE ADOLFO BUENO Y CIA., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE LA SOC.HIJOS DE ADOLFO BUENO M.LTDA., POR ESCRITURA # 8827 DEL 30-12-1964 DE LA NOTARIA 01 DE CALI, REGISTRADA EL 03-04-1965----- ACLARADA POR ESCRITURA # 309 DEL 03-03-1966 DE LA NOTARIA 04 DE CALI, REGISTRADA EL 08-03-1966.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 1 # 66/49/51/53/55/59/61/63/65/. # LOCAL 155 (SEGUNDA ETAPA) PRIMER PISO. SUPERCENTRO CALIMA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 298043

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-1992 Radicación: 12600

Doc: ESCRITURA 13288 del 30-12-1991 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SUPERCENTRO CALIMA, CONFORMADO POR LA SIGUIENTES UNIDADES JURIDICAS PRIVADAS: 1 SOTANO, 56 LOCALES EN EL PRIMER NIVEL, 1 ALMACEN DISTRIBUIDO ASI: DOS SEMI-SOTANOS, 3 NIVELES Y UNA TERRAZA, 1 SUBESTACION DE DEPOSITO DE BASURAS, 69 LOCALES EN EL SEGUNDO NIVEL, LOCAL A, LOCAL B, EN EL SEGUNDO NIVEL, LOCAL 1, LOCAL 2 EN EL TERCER NIVEL, OFICINA EN EL CUARTO NIVEL, OFICINA #501 EN EL QUINTO NIVEL, OFICINA #601 EN EL SEXTO NIVEL, OFICINA EN EL SEPTIMO NIVEL, OFICINA EN EL OCTAVO NIVEL, Y UN CUARTO DE MAQUINAS EN NOVENO NIVEL. (DE CONFORMIDAD A LA LEY 16/85 Y DCTO REGLAMENTARIO 1365/86

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

A: SOCIEDAD "ARRENDADORA C.S.C LTDA" ANTES "C.S.C LTDA"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-09-2023 Radicación: 2023-72466

Doc: ESCRITURA 428 del 17-03-2023 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL SUPERCENTRO CALIMA, SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD H. MEDIANTE ESCRITURA 13288 DE 30-12-1991 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, EN EL SENTIDO DE CREAR ESTA NUEVA UNIDAD JURIDICA DENOMINADA LOCAL 155 O AREA DE EXPANSION, PARA EL DESARROLLO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL CENTRO COMERCIAL. ADEMAS DE LA INCORPORACION DE LA LEY 675/2001., A LOS ESTATUTOS DEL SUPERCENTRO CALIMA P.H., SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240120875288010271

Nro Matrícula: 370-1104512

Pagina 3 TURNO: 2024-20707

Impreso el 20 de Enero de 2024 a las 03:04:44 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

REFORMA LOS ARTS. 9-11-22-82 Y 83 DEL R.P.H. APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETRIOS. APORTAN LICENCIAS

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

A: SUPERCENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 8050028345 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2023 Radicación: 2023-92424

Doc: ESCRITURA 2536 del 31-10-2023 NOTARIA TERCERA de PALMIRA

VALOR ACTO: \$9,569,631,000

ESPECIFICACION: TRANSACCION: 0163 TRANSACCION

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

DE: SUPERCENTRO CALIMA PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 8050028345

A: "CACHARRERIA LA 14 S.A."

NIT# 8903003461 X HOY ALMACENES LA 14

S.A. EN LIQUIDACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-10755

Fecha: 09-01-2024

CORREGIDO EN CODIGO DE NATURALEZA JURIDICA "0163" EN VEZ DE 0125,CONFORME COPIA ESC # 2536 DE 31-10-2023 DE LA NOT 3 DE PALMIRA, QUE REPOSA EN ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE ART.59 LEY 1579/12. R.N.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

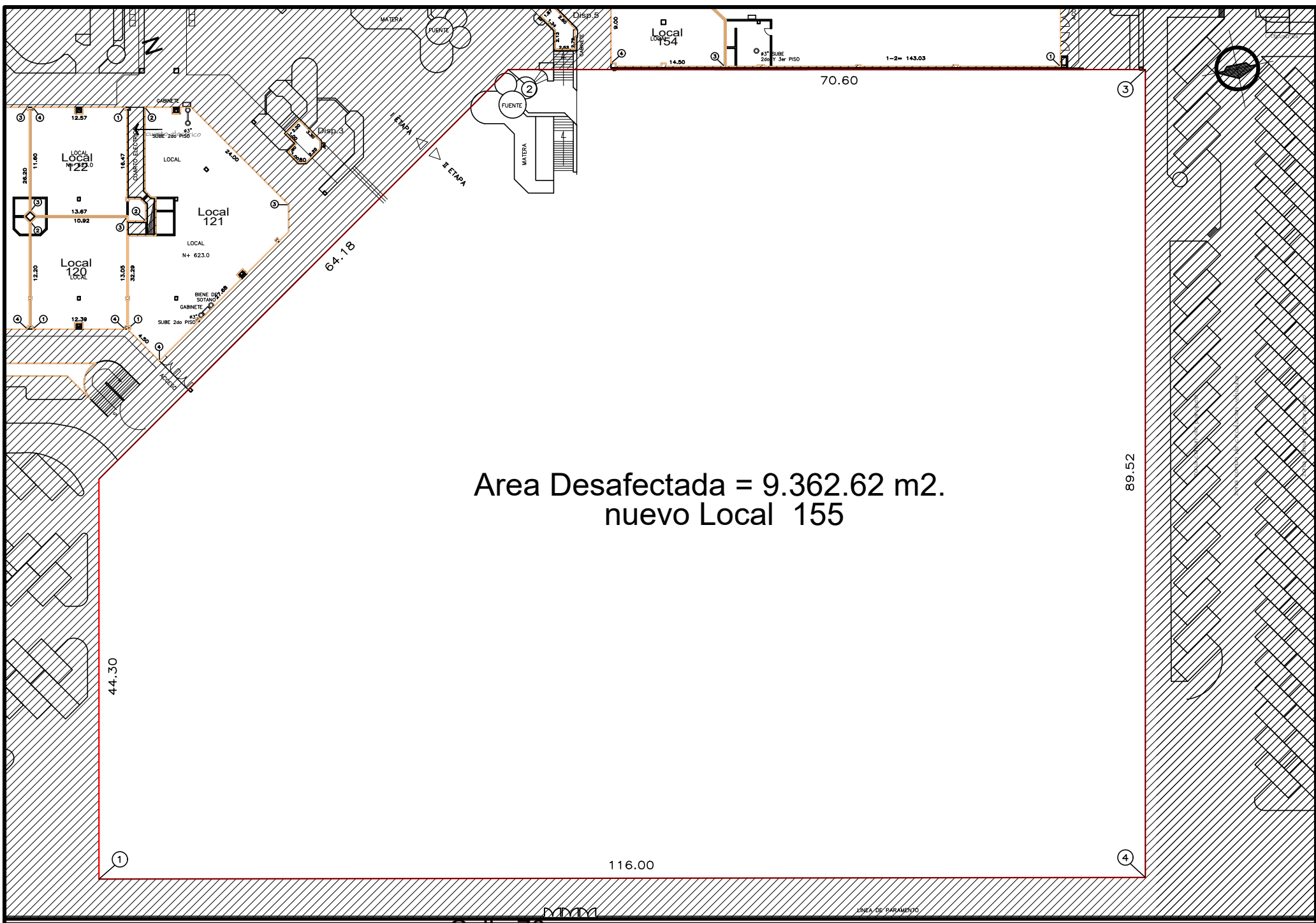
TURNO: 2024-20707

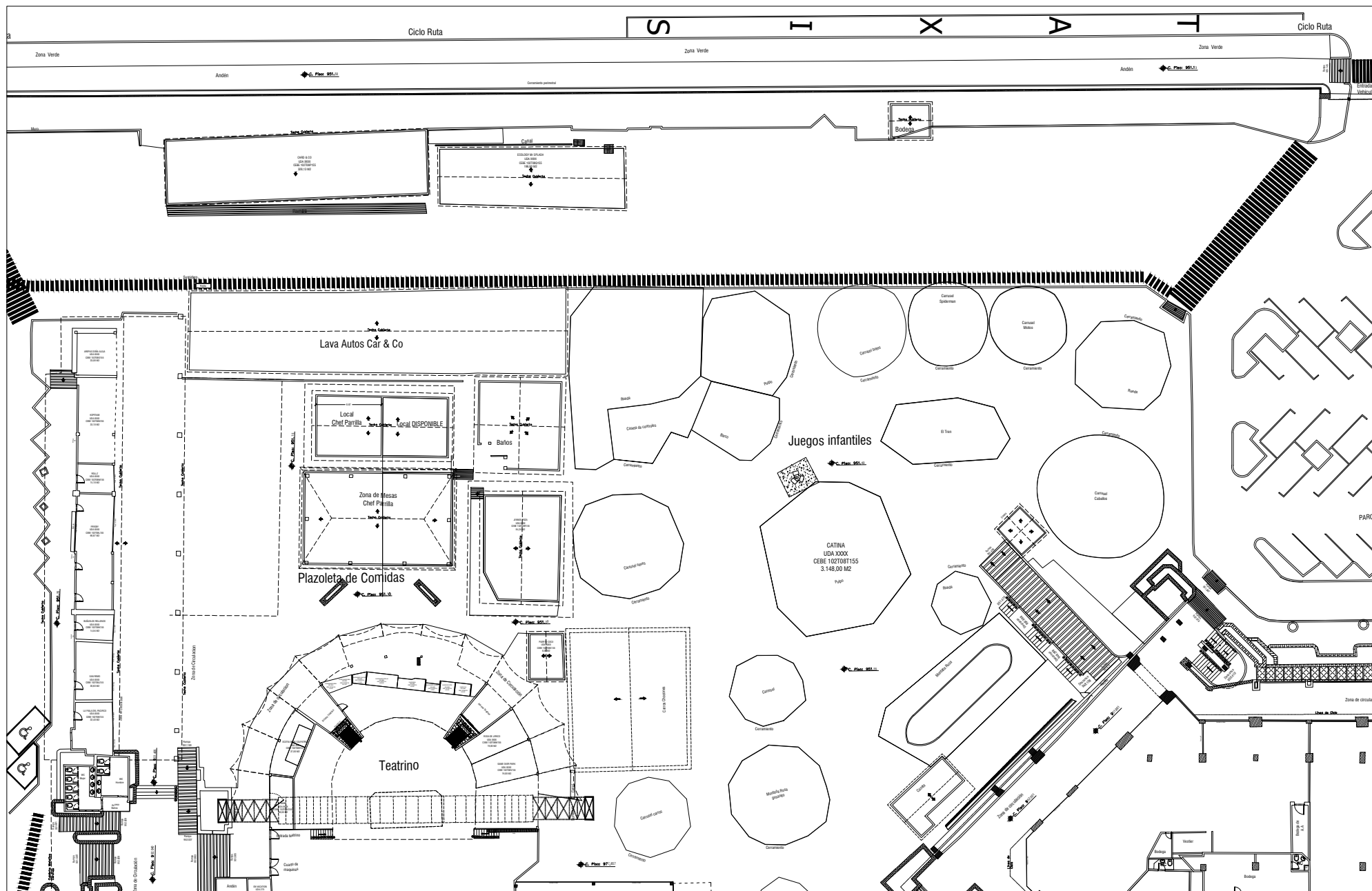
FECHA: 20-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

REGISTRADOR PRINCIPAL







PIN de Validación: be260b08



<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) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52700414, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52700414.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO 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
13 Jul 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
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be260b08



- Minas, yacimientos y explotaciones minerales, daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Monumentos Históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 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
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.



PIN de Validación: be260b08



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



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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Orfebrería, artesanías, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance



PIN de Validación: be260b08



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

Fecha de inscripción
13 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 152 N° 96 A - 39, INT. 4, APTO. 201

Teléfono: (1)2488546 / 3212877420

Correo Electrónico: jatorresp15@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	23 Sep 2020



PIN de Validación: be260b08



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52700414
El(la) señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO 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

be260b08

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a5f209cc



<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) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80074385, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80074385.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA 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
08 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
10 Sep 2021

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
08 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
10 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5f209cc



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5f209cc



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
01 Mar 2019

Regimen
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
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a5f209cc



Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1113, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0657, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 152 NO 96 A-39 INT 4 APT 201
Teléfono: 3103059732
Correo Electrónico: rtavaluos@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos
-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: a5f209cc



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	14 Feb 2019
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	26 Mayo 2021

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80074385
El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA 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

a5f209cc

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal