



**Juzgado 01 Civil Municipal de Ejecución de Sentencia de Cali 02-2012-322 Memorial aportando Certificado Catastro Actualizado y Certificado de Avaluo Comercial Actualizado 06-07-2021**

9706-21011469

leonardo delgado piedrahita <procesosjuridicos2021@gmail.com>

Dom 04/07/2021 10:49

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; santalibrada@emcali.net.co <santalibrada@emcali.net.co>

📎 1 archivos adjuntos (13 MB)

JUZ 01 CM EJE 02-2012-322 Memorial Aportando Certificado Catastral Actualizado y Avaluo Comercial Actualizado 06-07-2021-com.pdf;

Señor (A):

**JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE CALI**

**La Ciudad**

**E. S. D.**

DETALLE	IDENTIFICACIÓN
<b>JUZGADO:</b>	Primero civil Municipal de Ejecución de Sentencia
<b>NOMBRE DEMANDANTE:</b>	Edificio Santa Librada P.H.
<b>No. IDENTIFICACIÓN:</b>	890.321.845 -3
<b>NOMBRE DEMANDADO:</b>	Oscar Ramón Zabala Ortega
<b>No. IDENTIFICACIÓN:</b>	13.804.944
<b>JUZGADO DE ORIGEN:</b>	Juzgado 02 Civil Municipal de Cali
<b>No. RADICACIÓN:</b>	76001400300220120032200

SOLICITUD	SELECCIÓN	SOLICITUD	SELECCIÓN
Correr Actualización Liquidación Crédito		Medidas Cautelares	
Remanentes		Pago Depósitos Judiciales	
Desistimiento Tácito		Terminación del Proceso	
Reconocimiento Personería Jurídica		Diligencia Fecha de Remate	
Aceptación Dependencia Judicial		Correr Traslado Avalúo	
Recursos		Desarchivo	
Solicitud de Certificado de Avalúo Catastral	<b>X</b>	Cita para retiro y/o revisión del Proceso.	

**ASUNTO: 76001400300220120032200 – APORTANDO EL CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL AVALUO**

**COMERCIAL ACTUALIZADO.**

**LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**, mayor de edad y vecino de Cali, abogado en ejercicio, portador de la Cédula de Ciudadanía Nr. 94.459.050 de Cali (Valle del Cauca) y Portador de la Tarjeta Profesional Nr. 115.435 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **MARTHA I. RODRIGUEZ ABADIA**, mayor de edad; vecina y domiciliada en Cali, identificada con la Cedula de Ciudadanía Nr. 31.289.725 de Cali (Valle), dirección de notificación en la Carrera 4 13 - 03 de Cali, teléfono 880-52-11, con correo electrónico [mrodriguezabadia@yahoo.es](mailto:mrodriguezabadia@yahoo.es), en mi calidad de Representante Legal del **EDIFICIO SANTA LIBRADA PROPIEDAD HORIZONTAL**; Persona Jurídica con domicilio en Santiago de Cali, reconocida por la secretaria de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Cali mediante la **Resolución Número 1095** del 17 de Noviembre de 1997 y distinguida con **NIT. 890.321.845.-3** y correo electrónico [santalibrada@emcali.net.co](mailto:santalibrada@emcali.net.co), en cumplimiento de lo ordenado por el Código General del Proceso y con lo Establecido en el Decreto 806 de 2020 se establece lo siguiente:

*-La Ley 270 de 1996, artículo 95 estableció “TECNOLOGÍA AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. El Consejo Superior de la Judicatura debe propender por la incorporación de tecnología de avanzada al servicio de la administración de justicia. Esta acción se enfocará principalmente a mejorar la práctica de las pruebas, la formación, conservación y reproducción de los expedientes, la comunicación entre los despachos y a garantizar el funcionamiento razonable del sistema de información. (...)*

*- Ley 527 de 1999, Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y otorga validez jurídica y probatoria a los documentos y comunicaciones electrónicas. a través de la (la “equivalencia funcional”) que buscaba eliminar la necesidad de estatutos “electrónicos” especiales para cada actividad o procedimiento reglado.*

*- Ley 794 de 2003, introdujo reglas específicas dentro del proceso civil para eliminar la incertidumbre de prácticas ya en uso por algunos despachos judiciales, fijando los principios generales para: **Notificaciones** (la notificación por aviso es posible a la dirección electrónica registrada en Cámara de Comercio con firma digital de funcionario judicial. Hubo autorización a CSJ para expedir reglamento o implementar uso de firmas digitales).*

*A su turno, el artículo 186 del CPACA. Afirma “Actuaciones a través de medios electrónicos. Todas las actuaciones judiciales susceptibles de surtirse en forma escrita, se podrán realizar a través de medios electrónicos, siempre y cuando en su envío y recepción se garantice su autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con la ley. La autoridad judicial deberá contar con mecanismos que permitan acusar recibo de la información recibida, a través de este medio.*

**Artículo 103. Del CGP. Uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones. En todas las actuaciones judiciales deberá procurarse el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la gestión y trámite de los procesos judiciales, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia, así como ampliar su cobertura. Las actuaciones judiciales se podrán realizar a través de mensajes de datos. La autoridad judicial deberá contar con mecanismos que permitan generar, archivar y comunicar mensajes de datos. (...)** **Parágrafo segundo. (...)** **Parágrafo tercero.**

**Artículo 105. CGP, Firmas. (...)** Podrán usar firma electrónica, de conformidad con el reglamento que expida el Consejo Superior de la Judicatura. **–Ley 527/99**

**Artículo 12 del CGP Vacíos y deficiencias del código.** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos **análogos**. A falta de estas, **el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia** de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, **procurando hacer efectivo el derecho sustancial**.

-  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**  
**SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**AUTO No. 1480**  
**RAD.: No. 002-2012-00322-00**

Santiago de Cali, veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Vistos los escritos que anteceden se observa que si bien se allegó avalúo comercial del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria **No. 370-56305**, el mismo no se acompañó del respectivo Certificado Catastral, lo cual es necesario conforme a lo indicado por el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P respecto de que *“Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.”*

Por lo anterior, habrá de negarse la solicitud de fijar fecha para remate, hasta tanto se allegue el respectivo certificado catastral actualizado del bien, se le de el correspondiente traslado y el mismo quede en firme, para lo cual deberá nuevamente hacerse la solicitud al tener los requisitos mencionados. Así las cosas, el Juzgado;

**RESUELVE. –**

**PRIMERO. – LÍBRESE** por **SECRETARÍA**, oficio dirigido al **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO**, a fin de que, a costa de la parte interesada, se expida Certificado Catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 370-56305**.

**SEGUNDO. – GLÓSASE** el avalúo comercial presentado por el apoderado de la parte actora, para ser tenido en cuenta en el momento procesal oportuno.

**TERCERO. – NIÉGASE** la solicitud de fijar fecha para el remate del bien, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta providencia. Se indica al apoderado, que una vez surtidos los requisitos del numeral 4 del artículo 444 del C.G.P, debe nuevamente solicitar la fecha para remate a fin de evaluar su procedencia.

Se da cumplimiento a lo ordenado por el Despacho y se aporta el Certificado de Avalúo Catastral Actualizado expedido por el Departamento de Hacienda Municipal, Subdirección de Tesorería de Rentas de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, del Inmueble ( Garaje y/o Parqueadero No.

**955** distinguido con la Matricula Inmobiliaria (**370 – 56305**) de conformidad con el Artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso (Ley 1564 del 12 de Julio de 2012).

### **P E T I C I O N :**

1. Adjunto a la presenta la **CERTIFICACION DE AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO**, Departamento de Hacienda Municipal, Subdirección de Tesorería de Rentas de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, del Inmueble ( Garaje y/o Parqueadero No. **955** distinguido con la Matricula Inmobiliaria (**370 – 56305**).
2. Se aporta el **AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO**.
3. Se solicita que se fije fecha y hora para REMATE.

### **A N E X O S :**

Se hace entrega de **CERTIFICACION DE AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO Y AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO**.

-

### **N O T I F I C A C I O N E S**

La Dirección nueva donde me puedo recibir las notificaciones la cual es la siguiente:

El suscrito **APODERADO LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA** por la pandemia del Covid – 19; se ha entregado la Oficina y por tal razón se me puede notificar en la secretaría del despacho o en mi nueva Dirección Calle 72 A No. 27 – 48 (hoy) Calle 72 J No. 27 A # 28 Barrio El Pondaje de Cali. Teléfono y WhatsApp: 302-456-96-33 y correo Electrónico [procesosjuridicos@yahoo.es](mailto:procesosjuridicos@yahoo.es).

Del Señor Juez, con todo respeto,

 Firma Leonardo Delgado.jpg

---

**LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**

C.C. No. 94.459.050 de Cali (Valle)

T. P. No. 115.435 del C.S. de la J.

# LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA

Abogado

Señor (A):

**JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE CALI**

**La Ciudad**

**E. S. D.**

DETALLE	IDENTIFICACIÓN
<b>JUZGADO:</b>	Primero civil Municipal de Ejecución de Sentencia
<b>NOMBRE DEMANDANTE:</b>	Edificio Santa Librada P.H.
<b>No. IDENTIFICACIÓN:</b>	890.321.845 -3
<b>NOMBRE DEMANDADO:</b>	Oscar Ramón Zabala Ortega
<b>No. IDENTIFICACIÓN:</b>	13.804.944
<b>JUZGADO DE ORIGEN:</b>	Juzgado 02 Civil Municipal de Cali
<b>No. RADICACIÓN:</b>	76001400300220120032200

SOLICITUD	SELECCIÓN	SOLICITUD	SELECCIÓN
Correr Actualización Liquidación Crédito		Medidas Cautelares	
Remanentes		Pago Depósitos Judiciales	
Desistimiento Tácito		Terminación del Proceso	
Reconocimiento Personería Jurídica		Diligencia Fecha de Remate	
Aceptación Dependencia Judicial		Correr Traslado Avalúo	
Recursos		Desarchivo	
Solicitud de Certificado de Avalúo Catastral	<b>X</b>	Cita para retiro y/o revisión del Proceso.	

**ASUNTO: 76001400300220120032200 – APORTANDO EL CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO.**

**LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**, mayor de edad y vecino de Cali, abogado en ejercicio, portador de la Cédula de Ciudadanía Nr. 94.459.050 de Cali (Valle del Cauca) y Portador de la Tarjeta Profesional Nr. 115.435 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **MARTHA I. RODRIGUEZ ABADIA**, mayor de edad; vecina y domiciliada en Cali, identificada con la Cedula de Ciudadanía Nr. 31.289.725 de Cali (Valle), dirección de notificación en la Carrera 4 13 - 03 de Cali, teléfono 880-52-11, con correo electrónico [mrodriguezabadia@yahoo.es](mailto:mrodriguezabadia@yahoo.es), en mi calidad de Representante Legal del **EDIFICIO SANTA LIBRADA PROPIEDAD HORIZONTAL**; Persona Jurídica con domicilio en Santiago de Cali, reconocida por la secretaria de Gobierno,

# LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA

Abogado

Convivencia y Seguridad del Municipio de Cali mediante la **Resolución Número 1095** del 17 de Noviembre de 1997 y distinguida con **NIT. 890.321.845-3** y correo electrónico [santalibrada@emcali.net.co](mailto:santalibrada@emcali.net.co), en cumplimiento de lo ordenado por el Código General del Proceso y con lo Establecido en el Decreto 806 de 2020 se establece lo siguiente:

-La **Ley 270 de 1996, artículo 95** estableció **“TECNOLOGÍA AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**. El Consejo Superior de la Judicatura debe propender por la incorporación de tecnología **de avanzada** al servicio de la administración de justicia. Esta acción se enfocará principalmente a mejorar la práctica de las pruebas, la formación, conservación y reproducción de los expedientes, la comunicación entre los despachos y a garantizar el funcionamiento razonable del sistema de información. (...)

- **Ley 527 de 1999**, Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los **mensajes de datos**, del comercio electrónico y de las **firmas digitales**, y. otorga validez jurídica y probatoria a los documentos y comunicaciones electrónicas. a través de la (la **“equivalencia funcional”**) que buscaba eliminar la necesidad de estatutos **“electrónicos” especiales** para cada actividad o procedimiento reglado.

- **Ley 794 de 2003**, introdujo reglas específicas dentro del proceso civil para eliminar la incertidumbre de prácticas **ya en uso por algunos despachos judiciales**, fijando los principios generales para: **Notificaciones** (la notificación por aviso es posible a la dirección electrónica registrada en Cámara de Comercio con firma digital de funcionario judicial. Hubo autorización a CSJ para expedir reglamento o implementar uso de firmas digitales).

**A su turno, el artículo 186 del CPACA. Afirma “Actuaciones a través de medios electrónicos.** Todas las actuaciones judiciales susceptibles de surtirse en forma escrita, se **podrán realizar a través de medios electrónicos, siempre y cuando en su envío y recepción se garantice su autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con la ley.** La autoridad judicial deberá contar con mecanismos que permitan acusar recibo de la información recibida, a través de este medio.

**Artículo 103. Del CGP. Uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones. En todas las actuaciones judiciales deberá procurarse el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la gestión y trámite de los procesos judiciales, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia, así como ampliar su cobertura. Las actuaciones judiciales se podrán realizar a través de mensajes de datos. La autoridad judicial deberá contar con mecanismos que permitan generar, archivar y comunicar mensajes de datos.**  
(...) **Parágrafo segundo.** (...) **Parágrafo tercero.**

**Artículo 105. CGP, Firmas.** (...) Podrán usar firma electrónica, de conformidad con el reglamento que expida el Consejo Superior de la Judicatura. **–Ley 527/99**

**Artículo 12 del CGP Vacíos y deficiencias del código.** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos **análogos**. A falta de estas, **el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia** de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, **procurando hacer efectivo el derecho sustancial.**



**SIGCMA**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

# **LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**

Abogado

**AUTO No. 1480**  
**RAD.: No. 002-2012-00322-00**

Santiago de Cali, veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Vistos los escritos que anteceden se observa que si bien se allegó avalúo comercial del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria **No. 370-56305**, el mismo no se acompañó del respectivo Certificado Catastral, lo cual es necesario conforme a lo indicado por el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P respecto de que *“Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.”*

Por lo anterior, habrá de negarse la solicitud de fijar fecha para remate, hasta tanto se allegue el respectivo certificado catastral actualizado del bien, se le de el correspondiente traslado y el mismo quede en firme, para lo cual deberá nuevamente hacerse la solicitud al tener los requisitos mencionados. Así las cosas, el Juzgado;

## **RESUELVE. –**

**PRIMERO. – LÍBRESE** por **SECRETARÍA**, oficio dirigido al **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO**, a fin de que, a costa de la parte interesada, se expida Certificado Catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 370-56305**.

**SEGUNDO. – GLÓSASE** el avalúo comercial presentado por el apoderado de la parte actora, para ser tenido en cuenta en el momento procesal oportuno.

**TERCERO. – NIÉGASE** la solicitud de fijar fecha para el remate del bien, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta providencia. Se indica al apoderado, que una vez surtidos los requisitos del numeral 4 del artículo 444 del C.G.P, debe nuevamente solicitar la fecha para remate a fin de evaluar su procedencia.

Se da cumplimiento a lo ordenado por el Despacho y se aporta el Certificado de Avalúo Catastral Actualizado expedido por el Departamento de Hacienda Municipal, Subdirección de Tesorería de Rentas de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, del Inmueble ( Garaje y/o Parqueadero No. **955** distinguido con la Matrícula Inmobiliaria (**370 – 56305**) de conformidad con el Artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso (Ley 1564 del 12 de Julio de 2012).

## **PETICION:**

1. Adjunto a la presenta la **CERTIFICACION DE AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO**, Departamento de Hacienda Municipal, Subdirección de Tesorería de Rentas de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, del Inmueble ( Garaje y/o Parqueadero No. **955** distinguido con la Matrícula Inmobiliaria (**370 – 56305**).
2. Se aporta el **AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO**.

# **LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**

Abogado

3. Se solicita que se fije fecha y hora para REMATE.

## **ANEXOS:**

Se hace entrega de **CERTIFICACION DE AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO Y AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO.**

## **NOTIFICACIONES**

La Dirección nueva donde me puedo recibir las notificaciones la cual es la siguiente:

El suscrito **APODERADO LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA** por la pandemia del Covid – 19; se ha entregado la Oficina y por tal razón se me puede notificar en la secretaría del despacho o en mi nueva Dirección Calle 72 A No. 27 – 48 (hoy) Calle 72 J No. 27 A # 28 Barrio El Pondaje de Cali. Teléfono y WhatsApp: 302-456-96-33 y correo Electrónico [procesosjuridicos@yahoo.es](mailto:procesosjuridicos@yahoo.es).

Del Señor Juez, con todo respeto,



---

**LEONARDO DELGADO PIEDRAHITA**

C.C. No. 94.459.050 de Cali (Valle)

T. P. No. 115.435 del C.S. de la J.



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE  
 CALI - VALLE DEL CAUCA

**OFICIAR**

Santiago de Cali, 04 de mayo de 2021

CYN/001/1155/2021

SEÑORES

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI -  
 SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

[notificacionesjudiciales@cali.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@cali.gov.co)

La Ciudad

<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>EDIFICIO SANTA LIBRADA NIT. 8903218453</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>OSCAR RAMON SABALA ORTEGA C.C. 13.804.944</b>
<b>RADICACIÓN:</b>	<b>76 001 40 03 002 2012 00322 00</b>

Cordial Saludo,

El Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, mediante Auto 1480 calendarado 27 de abril de 2021, visible a folio 2755, resolvió: "**PRIMERO. - LÍBRESE por SECRETARÍA, oficio dirigido al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO, a fin de que, a costa de la parte interesada, se expida Certificado Catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-56305.**" (Fdo) JORGE HERNÁN GIRÓN DÍAZ (Juez).

En consecuencia, sírvase proceder de conformidad.

Atentamente,

PI   
 **María Jimena Largo Ramírez**  
 Profesional Universitario Grado 17  
 Líder de Comunicaciones y Notificaciones  
 Oficina de Apoyo Judicial Ejecución Civil Municipal de Cali



El proceso de la referencia fue remitido a este despacho, de conformidad con los Acuerdos No. PSAA15-10402 (Octubre 29 de 2015), No. PSAA15-10412 (Noviembre 26 de 2015) y No. PSAA15-10414 - Noviembre 30 de 2015 "Por el cual se modifica y ajusta el Acuerdo PSAA15-10402 de 2015" y a su vez se crean con "carácter permanente unos despachos judiciales y cargos en todo el territorio nacional", ambos proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura.-Sala Administrativa.

**OFICINA DE APOYO JUDICIAL EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

CALLE 8 No. 1-16 oficina 203 EDIFICIO ENTRECEIBAS Tel: 8881045- 8881051- 8881047

[apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co) citas -atención al público

[memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co) radicación memoriales Juzgado 01  
 9656



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
SOC VITAPAN LIMITADA	4	100%	NT	1

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
2404	10/08/1983	3	CALI	12/08/1983	56305

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100031100110001901090536	Avalúo catastral: \$14,134,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: K 4 # 13 - 35 955 G	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 0	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 2 Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 12	Destino Económico 511 EDIFICIO DE PARQUEADEROS EN NPH

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no pueda alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 29 días del mes de junio del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez  
Código de seguridad: 28350

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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

## RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

AVV 221 20210625 15:36 90164 LINEA D.  
EF 3,700.00 CH 0.00  
NOMBRE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
CTA: 467022687 PIN: 00000000000000000000  
REF: 33300931582  
WWW0125  
PIN TXN: 26281340 06503  
DESTINO: DIGICOM/ CALI  
REF1: 33300931582

FECHA EXPEDICIÓN  
DIA MES AÑO  
25-06-2021

FECHA VENCIMIENTO  
DIA MES AÑO  
30-06-2021

RECIBO OFICIAL No  
**333300931582**

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE  
**OSCAR RAMON ZABALA**

CORREO ELECTRONICO  
**PROCESOSJURIDICOS@YAHOO.ES**

TIPO DE DOCUMENTO  
**CC**

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV  
**13804944**

VALOR CONTRATO O REGISTRO  
**0**

TELÉFONO  
**3024569633**

ORGANISMO  
**SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL**

ACTO Y/O DOCUMENTO  
CERTIFICADOS DE AVALUO Y LINDEROS

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
<b>TOTAL</b>		<b>3,700</b>

NOTA

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

ESTAMPILLAS

Recibo oficial N.ºmero:  
333300931582



CONTRIBUYENTE

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 99010000004780792      FECHA EXPEDICION      25/06/2021

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA		NIT 890.399.029-5			
BENEFICIARIO O USUARIO: OSCAR RAMON SABALA ORTEGA		C.C O NIT: 13804944			
DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI		ORDEN MUNICIPAL			
ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICIA		NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1			
VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700		USUARIO GENERADOR: 6550175			
<b>VALOR TOTAL: \$ 7.700</b>		PAGO EN EFECTIVO			
DESCRIPCIÓN DEL PAGO:					
CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0.4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0.4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.  
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO  
V-1.4



SAE GOBERNACION VALLE  
 25/06/2021-02:55:14p.m.  
 #: 729 Ref: 99010000004780792 CJ: 92804  
 Ref Alt: 000000000000195912132801  
 2325242-9901000000478079212132801  
 RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES  
 EFECTIVO : 7,700.00  
 VALOR TOTAL: 7,700.00

Cali, marzo 27 de 2021  
JEPS-21040-E-21

Señores  
**ADMINISTRACION DEL EDIFICIO  
CENTRO COMERCIAL SANTA LIBRADA**  
Atentamente:  
**MARTHA RODRIGUEZ ABADIA**  
Ciudad

**Referencia:** Entrega Avalúos Comerciales avalúos comerciales de los predios con matrículas inmobiliarias No. 370-56058, No. 370-56281 y No. 370-56305 localizados en el Edificio de Parquaderos Santa Librada en Cali, avalúos comerciales No. 21040, 21048 y 21049.

De acuerdo con su solicitud, se ha efectuado el presente estudio valuatorio para determinar el avalúo comercial de la referencia.

Certifico no tener interés alguno en estos activos ni tener ningún interés directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta de estos predios e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el solicitante de los presentes avalúos, por consiguiente los informes valuatorios fue elaborados con la metodología de la técnica de la valuación, criterios éticos y todo el rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que me identifica, es mi deber mantener absoluta reserva y no exponer ni verbal ni por escrito de los análisis valuatorios realizados, como tampoco el objetivo y propósito de cada uno para beneficio propio, de entidades o personas.

Adjunto los avalúos comerciales en original acompañado de los documentos soporte.

Agradezco la atención y deferencia.

Cordialmente,

**Jorge Enrique Posada S.**  
Perito Avaluador

Copia: Archivo Avalúo 21040, 21048 y 21049  
Consecutivo

## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**

**Predio 760010100031100110001901090536 – A026005360901-**

**ID. Predio: 099427 Matrícula Inmobiliaria No. 370-56305**

**Carrera 4 No. 13 – 35, Garaje No. 955**

**Edificio Centro Comercial y Parqueaderos Santa Librada – Barrio San Pedro  
Cali**



**Solicitante:**  
**Administración del Edificio Centro Comercial y  
Parqueaderos Santa Librada**

**AVALUO No. 21048**

**Cali. 2021**

**Ing. Jorge Enrique Posada S. MSc OUR – MSc MDL**  
**Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina – Especialista en Calidad y Productividad**  
**Premio Nacional Avalúos Especiales y Urbanos**  
**Teléfono: 57 23716378 Celular: 3006528001**  
**Call. Colombia**

## RESUMEN

El presente documento de avalúo comercial, fue elaborado por el Ing. Jorge Enrique Posada Salazar, Premio Nacional en Avalúos Especiales y Urbanos, de conformidad con la Ley 1673 de 2013 con Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 16657762 R.A.A en las categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e intangibles especiales, quien elabora un análisis metódico y técnico del inmueble en su conjunto, con el fin de estimar su valor comercial.

Certifico no tener interés alguno en este inmueble ni directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta del predio avaluado e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el poseedor o solicitante del presente avalúo, por consiguiente el informe valuatorio fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, con criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y todo el rigor profesional.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Concepto de Valor Comercial del bien como son: Estado general, Localización, Servicios, Tamaño, Ubicación, Diseño, Volumen de Clientes, Mantenimiento, Mercadeo, Factor de Comercialidad, Normas Municipales, etc., integrados en la metodología valuatoria de acuerdo a las normas vigentes, se obtuvo el siguiente resultado:

**AVALUÓ** 21048  
**SOLICITANTE** Administración del Edificio Centro Comercial y Parquederos Santa Librada  
**PROPIETARIO** Oscar Ramón Zabala Otero  
**CIUDAD** Cali  
**FECHA AVALUÓ** Marzo 25 de 2021

<b>Garaje No. 955 - Santa Librada</b>			
<b>ITEM</b>	<b>AREAS M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR UNITARIO \$/m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR TOTAL \$</b>
<b>Area Privada</b>	12,37	2.309.039	28.562.812
<b>Avalúo Comercial</b>			28.562.812
<b>Avalúo Comercial Ajustado</b>			<b>28.563.000</b>

**Vigencia:** Decreto 1420 de 1998. Artículo 19°.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

**Jorge Enrique Posada S.**  
R.A.A. AVAL-16657762  
Premio Nacional en Avalúos Urbanos y Especiales

Premio Nacional Avalúos Especiales y Urbanos  
Teléfono: 57 23716378 Celular: 3006528001  
Cali, Colombia

## **TABLA DE CONTENIDO**

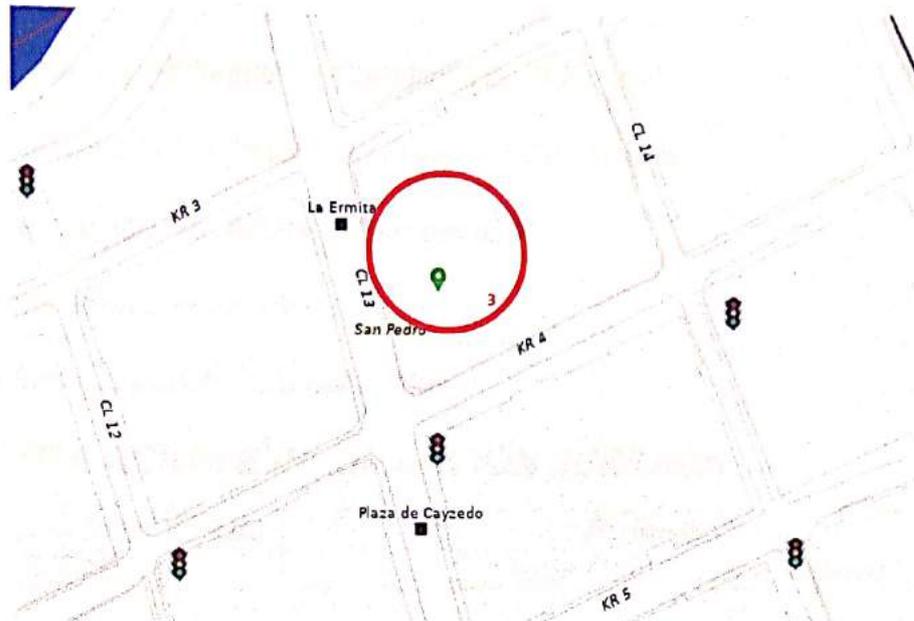
<b>ITEM</b>	<b>Página</b>
RESUMEN.....	2
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL .....	3
3. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....	5
5. GENERALIDADES TERRITORIALES .... ..	5
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....	22
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	23
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....	29
9. MÉTODO DE AVALÚO .....	31
10. CONSIDERACIONES GENERALES .....	31
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA .....	33
12. RESULTADO DEL AVALÚO .....	36
13. ANEXOS .....	37

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Administración del Edificio Centro Comercial y Parquaderos Santa Librada
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Parquadero
- 1.3. **TIPO DE AVALUO:** Comercial urbano
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.5. **MUNICIPIO:** Cali
- 1.6. **COMUNA:** 03
- 1.7. **BARRIO:** San Pedro
- 1.8. **EDIFICIO:** Centro Comercial y Parquaderos Santa Librada
- 1.9. **DIRECCIÓN:** Carrera 4 No. 13 – 35, Garaje No. 955
- 1.10. **COORDENADAS:** Magna Sirgas Cali, Este: 1060690.894 Norte: 873615.053
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Parquadero
- 1.12. **FECHA DE INFORME:** Marzo 25 de 2020

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

<b>Código Nacional</b>	760010100031100110001901090536
<b>No. Predial</b>	A026005360901
<b>ID Predial</b>	099427
<b>Destino económico</b>	Garajes Cubiertos en PH Comerciales
<b>Área Construida A</b>	12,00
<b>Avalúo Vigencia 2021</b>	\$ 14.134.000



Ubicación del predio Geovisor IDESC, escala 1:2.000

Fuente: IDESC

### 3. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Escritura pública No. 248 de marzo 05 de 1986 de la Notaría Once del Circulo de Cali
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-56305 del 19 de diciembre de 2019
- Recibo predial
- Plano localizador del sector
- Carta catastral A0260
- Plan de Ajuste y Actualización Ordenamiento Territorial de Cali Acuerdo 373 de 2014
- Mapa No. 42 Áreas de Actividad
- Mapa No. 43 Tratamientos Urbanísticos
- Mapa No. 45 Índice de Construcción Base

- *Mapa No. 46 Índice de Construcción Adicional*
- *Mapa No. 47 Unidades de Planificación Urbana*
- *Resolución No. 620 del 2008 del IGAC*
- *Indicadores económicos*
- *Mercado Inmobiliario del sector*

#### **4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

<b>Matrícula Inmobiliaria</b> 370-56305	<b>Propietario(s)</b> Oscar Ramón Zabala Otero
<b>Número Predial</b> A026005360901	<b>Título de propiedad</b> Escritura pública No. 248 de marzo 05 de 1986 de la Notaría Once del Circulo de Cali

*Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.*

#### **5. GENERALIDADES DE COLOMBIA, VALLE DEL CAUCA Y CALI**

##### **5.1. COLOMBIA**

*Se ubica en el noroeste de Sudamérica, limita al norte con Panamá y el mar Caribe, al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador, y al oeste con el océano Pacífico. Colombia es el único país de América del Sur con costas tanto en el océano Atlántico como en el océano Pacífico.*



- Fácil acceso a todos los mercados
- Punto intermedio entre Norte y Sur América
- Diversidad geográfica y ambiental



**Extensión territorial:** 1.141.748 km<sup>2</sup>

**Idioma:** Español

**PIB per cápita (2020):** 14.137 US\$

**Esperanza de vida (2018):** 77,1

**Coefficiente de Gini:** 50,4

**Código ISO:** 170/COL/CO

**Inflación:** 1,61% (2020)

**Barriles de petróleo (al día):** 890.000

**Exportaciones:** \$ 43.200 mil millones

**Deuda Externa Privada:** US\$ 49.005 millones (15.8% del PIB Nominal)

**Deuda Externa Pública:** US\$ 71.329 millones (21.3% del PIB Nominal)

**Deuda Interna Pública:** 49.4% del PIB

**Ingresos:** 83,35 mil millones

**Reservas Internacionales:** \$ 55 mil millones (mayo de 2020)

**Capital:** Bogotá.

**Población:** 50.372.424 habitantes

**IDH:** 0,761

**Años de escolarización (2018):** 8,3

**Moneda:** Peso colombiano

**Dominio Internet:** .co

**Tasa de desempleo:** 13,30%

**Gas (al día):** 1.090.000 pies<sup>3</sup>

**Importaciones:** \$ 52.703 mil millones

**Economía:** Colombia se ha caracterizado por disfrutar de una excelente estabilidad económica. El crecimiento de los índices del PIB ha sido una constante a lo largo de los últimos setenta años. Así mismo, el PIB colombiano ha mostrado un crecimiento mayor en comparación con gran parte de los países latinoamericanos y ha sido el menos volátil desde los setentas.



**El Producto Interno Bruto (PIB) para el año de 2019, fue del 3,3%.**



**Colombia una excelente opción para la inversión: Crecimiento por encima del 3%, cuarta economía en América Latina y uno de los países con mayor**

estabilidad económica en la región, la estabilidad macroeconómica, los incentivos tributarios, su ubicación estratégica, los acuerdos comerciales, muchas de sus ciudades ofrecen oportunidades únicas de inversión; desde ciudades con una alta disponibilidad de mano de obra, hasta ciudades con puertos de gran capacidad.

Existe una política pública para la competitividad y productividad, que es el CONPES No. 3527, tiene 15 planes de acción: (1) sectores de clase mundial, (2) salto en la productividad y el empleo, (3) competitividad en el sector agropecuario, (4) formalización empresarial, (5) formalización laboral, (6) ciencia, tecnología e innovación, (7) educación y competencias laborales, (8) infraestructura de minas y energía, (9) infraestructura de logística y transporte, (10) profundización financiera, (11) simplificación tributaria, (12) TIC, (13) cumplimiento de contratos, (14) sostenibilidad ambiental como factor de competitividad, y (15) fortalecimiento institucional de la competitividad.

Firmas extranjeras que han iniciado operaciones en Colombia en los últimos 5 años: Facebook, Hoteles Atton, Furukawa, Hero Moto Corp., Holcim, Unilever, Indra, Telefónica, Ona Corporation, Telemark, Grupos Pestana, Jerónimo Martins, Accor, Mapfre. Franquicias: Starbucks, Banco Itaú, Axa Seguros, Ripley, Victoria's Secret, Marriot, Versace, Dolce & Gabbana, GAP, Forever 21, entre otras.

<b>Sector</b>	<b>Porcentaje</b>
Manufactura, Distribución y Retail	30%
Biocombustibles	17%
Servicios Públicos, Seguros y Construcción	11%
Medios de comunicación, Industria entretenimiento y Tecnología	23%

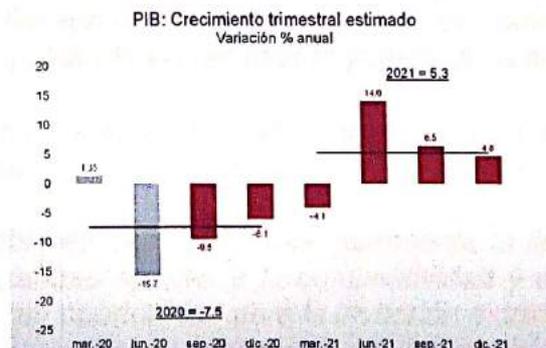
Y aunque resulta intangible, la confianza en el manejo macroeconómico del país es un factor positivo. El país ha mantenido una política macroeconómica que ha generado credibilidad en los mercados internacionales, incluso a pesar de que en diciembre la calificadora S&P redujo la nota a Colombia debido a la debilidad del mercado. Esta solidez macro es incluso uno de los principales argumentos que acaba de presentar el Gobierno Nacional, en Nueva York, a las calificadoras Fitch y Moody's, que han reconocido el manejo ortodoxo de la economía.

La dinámica de la recuperación se observa más acelerada en la construcción y los servicios, mientras la industria registra una dinámica más pausada, pero desde niveles mejores en los indicadores. Aumentó el porcentaje de empresas que manifestó una recuperación en la demanda, principalmente en la construcción y se redujo el porcentaje de empresas que registró un ajuste, cómo se observa en los siguientes gráficos publicados por el DANE en su informe de esta semana.

**Los nubarrones.** Pese a la mejor perspectiva, también hay preocupaciones. Por un lado, está el tema fiscal, por el desbalance entre ingresos y gastos, que genera presiones. La desaceleración de la economía jugó aquí un papel determinante.

El deterioro en la cartera de los bancos también preocupa porque no ha permitido transmitir al sistema financiero los recortes en las tasas de interés del Banco de la República. El sistema financiero ha recibido golpes por los problemas generados en la financiación de infraestructura –tras el escándalo de corrupción en Odebrecht–, la intervención de Electrocaribe y las dificultades en empresas de sectores como salud y transporte. También el deterioro en el empleo asusta y ha agudizado la morosidad en el pago de las deudas al sector financiero.

El crecimiento de la productividad es bajo y ha sido un obstáculo para el crecimiento económico. Una gran brecha de infraestructura, baja productividad laboral e integración comercial, y barreras a la competencia doméstica son algunos de los factores que limitan el crecimiento de la productividad total de los factores. Las exportaciones están altamente concentradas en materias primas no renovables (petróleo en particular), lo que aumenta la exposición de la economía a los choques de precios. Además, Colombia es uno de los países de América Latina con mayor desigualdad en ingresos e informalidad del mercado laboral.



*Dentro de los riesgos locales para la economía colombiana, el principal está relacionado con la pérdida del grado de inversión del país, causado por las debilidades fiscales de la Nación.*

**Prospectiva.** *El país debe propender por reducir la informalidad en la economía, mejorar la competitividad y la infraestructura y promover la movilidad social, en especial mediante mejoras en la educación y en la atención de la salud.*

*La economía colombiana crecerá menos del 2% en 2021, según el promedio de los analistas consultados, a causa de la pandemia del COVID-19. No obstante, esta cifra mantendrá a Colombia como uno de los países con mayor crecimiento de la región, una buena noticia en medio de un panorama de desaceleración global.*

*El nuevo 2021 es un año de retos y oportunidades, donde los sectores identificados como 'jalonadores' de inversión, están la construcción y el turismo, entre otros.*

*El primero es un gran dinamizador de la actividad económica y del empleo en Colombia, genera encadenamientos productivos y demanda de materiales de construcción, en éste se espera un crecimiento del 8,6% y el desarrollo de más de 195.500 nuevas viviendas.*

*El 2021 será determinante en la reactivación del turismo, bajo los protocolos de bioseguridad el sector espera el aumento en el flujo de viajeros nacionales e internacionales, dada una mayor apertura de destinos y la generación de confianza en los consumidores, mediante la implementación de medidas de bioseguridad y certificación check-in.*

*Esto, sumado a la llegada de proyectos hoteleros de cadenas internacionales que continuarán impulsando el crecimiento y auge de la actividad turística.*

*El agro es otro sector prometedor que avanza con un crecimiento sostenido de sus exportaciones y continúa siendo un motor de atracción de inversión.*

*La energía renovable es otro sector que representa la llegada de proyectos sostenibles, con grandes aportes a la competitividad y empleo en el país y cuentan con una gran oportunidad para la inversión extranjera.*

**Dólar volátil.** El dólar se ha fortalecido a nivel global ante el recrudecimiento de la guerra comercial y el deterioro en las perspectivas de crecimiento mundial, que provocó una mayor aversión al riesgo y la salida de capitales en las economías emergentes.

**Invertir en finca raíz, una gran opción para el 2021.** Muchos colombianos buscan invertir sus ahorros en viviendas para alquilar, pero hay que escoger muy bien los proyectos, sus costos y beneficios.

Cada vez más colombianos invierten en finca raíz dada su creciente rentabilidad. En los últimos años, el sector inmobiliario en Colombia se ha venido consolidando como una alternativa de diversificación de portafolio para pequeños inversionistas.

Como muchos sectores, la finca raíz se comporta como un activo que puede garantizar ingresos y buena rentabilidad para cualquier persona. Sin embargo, también tiene sus riesgos. Si bien la vivienda es uno de los segmentos más relacionados con la finca raíz, también existen tipos de inversión en 'segmentos corporativos' como oficinas, locales comerciales y bodegas. Uno de los principales problemas de este último segmento, es que existe una restricción para acceder a una base económica que les permita a los inversionistas tener una cuota inicial para poder comprar un activo como bodegas o locales.

El mejor ahorro que puede tener una familia colombiana es la finca raíz. Es un ahorro que da rentabilidad, donde se mantiene el valor del dinero en el tiempo. Hay un impacto inicial, pero en el valor del precio de la vivienda. En la vivienda social hay cero impactos porque se da la devolución del IVA.

Hoy, los proyectos que se encuentran a la vanguardia, son los que se denominan City Center, que combinan vivienda, oficinas, restaurantes y entretenimiento.

Ese concepto nace cuando se observa la elevada migración del campo a las ciudades, a los centros urbanos. Hoy, en Colombia, según el Banco Mundial, el 80 % de familias del país ya son urbanas; Esas familias vienen a la ciudad congestionada, con problemas de transporte público; sacar el carro ya es difícil y el objetivo es que vivan cerca de su trabajo. Un City Center busca poner todo en un mismo lugar, donde los servicios básicos como un supermercado, un banco, una lavandería, todo lo que necesita la familia, esté a la mano para que esa familia mejore su calidad de vida. El objetivo es que

10

las personas que allí habiten no usen el carro, ojalá, que puedan caminar hasta el trabajo o ir en medios alternativos. Se proyectan pensando en la familia, que incluso es menor de 40 años y quiere socializar, por eso los espacios son para que lo logren, para socializar de una forma tranquila y segura.

## 5.2. VALLE DEL CAUCA

Departamento de Colombia situado en la región occidental del país, entre los 3° 05' y 5° 01' de latitud N, y los 75° 42' y 77° 33' de longitud O. El Valle del Cauca limita al norte con los departamentos de Chocó y Risaralda, al este con los de Quindío y Tolima, al sur con el departamento del Cauca, y al oeste con el océano Pacífico y el departamento del Chocó.

**Extensión territorial:** 21.195 Kilómetros cuadrados **Clima promedio:** 25 °C

**N° de Municipios:** 42

**Capital:** Santiago de Cali

**Ciudades intermedias:** Palmira, Buga, Tuluá, Cartago, Buenaventura y Sevilla.



**Ubicación geoestratégica:** El Valle cuenta con Buenaventura, ventaja estratégica de estar cerca del principal puerto de Colombia en el Pacífico, moviliza el 52,4% de las importaciones del país. El aeropuerto internacional ofrece semanalmente 300 vuelos entre Cali y Bogotá y más de 60 vuelos internacionales directos, generando excelente conectividad aérea.

- Accede directamente a la Cuenca del Pacífico y a la del Atlántico a través del Canal de Panamá, que se encuentra a 20 horas de navegación.
- Es una plataforma exportadora ideal hacia los países del pacífico americano (Canadá, Estados Unidos, México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Ecuador, Perú y Chile).

- Hace parte de la región de Colombia, entre Bogotá, Medellín y Cali, la cual concentra el 70% del PIB nacional y el 52% de la población colombiana.

**Recurso humano:** El Valle tiene una población de 4.660.438, entre ésta más del 60% de menores de 45 años, 53% de fuerza laboral y 14.000 profesionales graduados anualmente.

**Sectores de inversión:**

**Agroindustria:** Hortofrutícola, Cacao, Chocolatería y Confitería.

**Manufacturas:** Materiales de construcción, Automotriz, Cosméticos y Artículos de Aseo, Biotecnología.

**Servicios:** Tercerización de Servicios BPO y KPO, Software y Servicios TI, Infraestructura Hotelera y Turística.

**Recursos naturales renovables.** La región en buena parte, ha sustentado su desarrollo en sus recursos naturales renovables:

**Biodiversidad:** Alberga entre el 25% y el 50% de la fauna y el 11% de la flora del país

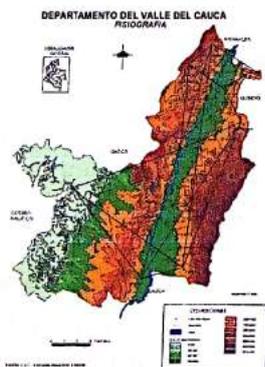
**Recursos hídricos:** Dos cuencas: Pacífico y Cauca

**Aguas subterráneas:** 1.600 pozos profundos que suministran 800 millones de metros cúbicos al año

**Lluvia y sol:** Una de las más altas pluviosidades del mundo y horas de exposición solar. No zafra

**Pesca:** Potencial de 450.000 toneladas/año. Se aprovecha sólo el 25%

**Reserva forestal:** El Pacífico colombiano representa el 16% del total nacional y es la segunda después de la Amazonía



**FISIOGRAFICA**

- Zona del Pacífico: 418.15 Ha. Gran biodiversidad, abundancia en flora y fauna
- Zona de Ladera: Cordilleras central y occidental: 1.326.5 Ha. Gran potencial en recursos hídricos y forestales.
- Valle geográfico del Río Cauca, corredor interandino: 317.82 Ha. Elevado desarrollo agroindustrial; eje del desarrollo del Valle y escenario del sistema de ciudades

La economía del Valle del Cauca está sustentada en la prestación de servicios, le siguen la industria y las actividades agropecuarias. La región es atractiva para los inversionistas por el fortalecimiento de las operaciones de comercio exterior y la presencia de empresas de diferentes áreas. Influyen las 5 zonas francas en funcionamiento y una más en construcción. La relación costo-beneficio para los inversionistas y la relocalización de empresas, dio lugar a que el diario económico *Financial Times* destacó al Valle del Cauca entre las tres regiones con mayores ventajas para la Inversión Extranjera Directa en Suramérica en 2019, logro que se suma al obtenido por su capital, Cali, como una de las 10 ciudades con mayor futuro inversionista en el continente.

<b>Sector</b>	<b>Regiones Económicas</b>
Servicios	Comerciales, el transporte, la banca y las comunicaciones
Industria	Alimentos, particularmente el procesamiento de azúcar, la producción de químicos, fármacos, plásticos y la industria editorial
Agropecuario	El producto más relevante es la caña de azúcar, donde se encuentran las plantaciones más grandes e importantes del país; le siguen la caña panelera, el sorgo, yuca, algodón, soya, maíz, café palma africana y cacao. La ganadería es mayoritariamente vacuna

**Competitividad.** El Valle del Cauca concentra actualmente el 29% de las plataformas de distribución de las compañías de Colombia, a causa del bajo costo de los bienes raíces en parques industriales y la consolidación de encadenamientos productivos dentro del sector logístico. A ello, se le suma la confianza de los inversionistas o empresarios internacionales como las ventajas de instalarse en el Valle por su posición geoestratégica, el factor competitivo por la calidad de la educación de sus habitantes, la infraestructura de conectividad digital, la alta cobertura de servicios públicos y el acceso al mercado nacional e internacional, por la conectividad aérea internacional y por concentrar numerosos centros de investigación y desarrollo, además de un alto número de instituciones educativas bilingües en donde se habla inglés, alemán, italiano y francés.

La infraestructura física provee de conectividad y adecuada movilidad de bienes y servicios con el centro del país. La red de conectividad, esta está conformada por 8.230 kms, que incluye 690 km de doble calzadas en ambos sentidos, conectando a Santiago de Cali con la región Cafetera hacia el

norte. Hacia el sur la vía Panamericana conecta con el Ecuador, y hacia el occidente con la ciudad portuaria de Buenaventura. En un mediano plazo se proyecta la vía a los llanos orientales al oriente del país, atravesando las llanuras para conectar la región con Venezuela. La infraestructura vial Valle del Cauca se ve beneficiada por la topografía casi plana en la red vial. El complemento de las carreteras lo constituye el sistema ferroviario multipropósito. La red férrea departamental cuenta con aproximadamente 500 kms en operación. La convergencia de las vías con la red férrea posibilita el transporte de carga bimodal desde Buenaventura a Bogotá, y próximamente de Buenaventura a Medellín. El nodo multimodal posibilita el movimiento y la transferencia de mercancías y bienes por vía férrea al sistema vial, con la posibilidad de complementarse convenientemente con el fluvial a través del Río Cauca que surca el valle geográfico y atraviesa el territorio colombiano por el costado occidental, de sur a norte para unirse con el Río Magdalena hacia el Atlántico.

La región también ha conseguido desarrollar una infraestructura en telecomunicaciones que cuenta con uno de los mejores equipamientos a nivel nacional. Esta excelente conectividad al mundo entero, gracias a los cables que llegan al país; 4.500 kilómetros de fibra óptica a nivel de nodos de transmisión y con 18 canales distribuidos en 4 anillos.

**Prospectiva.** En el Departamento se focaliza la inversión especialmente en bionegocios, servicios compartidos y plataformas exportadoras.

Todo por cuenta del mejor clima de negocios que presenta el departamento, que fue reconocido por el Gobierno británico como "región segura para invertir".

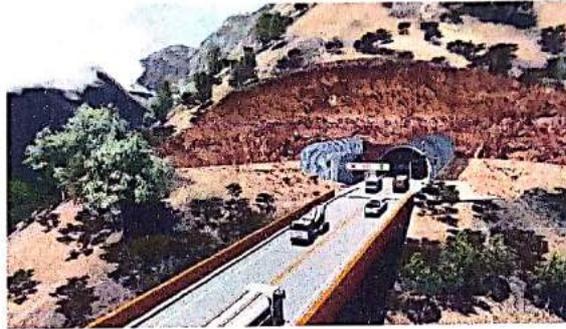
Y en infraestructura el desafío son las iniciativas viales en ejecución y otras que esperan decisiones:

### **El Tren de Cercanías**



Se tiene proyectado que hacia el año 2023, se dé inicio al tren que será eléctrico y haría 17 millones de viajes al año en un trayecto de 38,2 kilómetros pasando por Cali, Jamundí y Yumbo, y un ramal de 30,5 kilómetros hacia Palmira. Su costo: \$1,7 billones, esta iniciativa, ayudará a la reactivación y e impulsará la llamada Área Metropolitana de Cali”.

**La futura Mulaló - Loboguerrero: la espera de licencia ambiental**

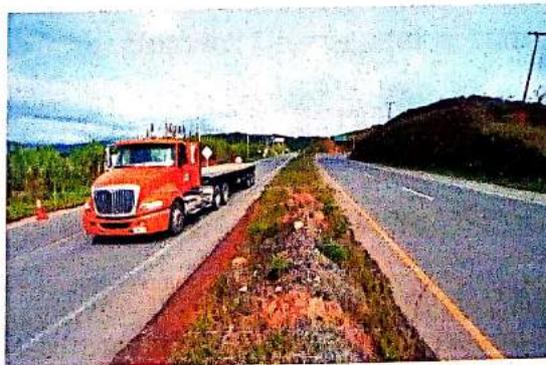


Es de uno de los más antiguos y anhelados proyectos viales del Valle. Hoy, está sin iniciar por la falta de licencia ambiental. Se espera que este año se le dé su visto bueno para iniciar obras en 2022 o 2023. Los trabajos durarían unos cinco años.

El tramo Mulaló-Loboguerrero consta de 31,8 kilómetros y su construcción tiene un valor de \$2,6 billones. Ya se han invertido \$280.000 millones, en su mayoría, en la compra de predios y estudios.

El trayecto, que tendría cinco túneles y 48 puentes vehiculares, es un complemento de la doble calzada a Buenaventura y ahorraría en una hora los viajes hacia el puerto. Los trabajos generarían 1.800 empleos.

**La doble calzada Buga-Buenaventura: proyecto en estructuración**



*Este trayecto se encuentra hoy en fase de estructuración. La obra, de 54,3 kilómetros y un costo de \$2,25 millones, debe ser ejecutada por concesión en los próximos 29 años, incluyendo 23 años para la operación y mantenimiento de la carretera.*

**La nueva Malla Vial del Valle del Cauca: licitación para abril**



*Hoy, la nueva Malla Vial del Valle se encuentra en proceso licitatorio tras haber culminado la anterior concesión y el contrato de gestión y mantenimiento de las carreteras del departamento.*

*La nueva Malla Vial contempla la ejecución de una serie de obras (por unos \$3,0 billones) que darían inicio desde el Valle del Cauca a la quinta generación (5G) de carreteras en Colombia.*

*Esos trabajos de 5G, a lo largo de 310 kilómetros, constan de la puesta a punto de 291,4 kilómetros y mejoramiento de 3,25 kilómetros de calzada existente, la construcción de 30 kilómetros de doble calzada, más un deprimido vial en la glorieta de Versalles en Palmira, mientras que para Cali se proyecta un hundimiento de calzadas en el sector de Sameco y la construcción de un puente de tres niveles. La nueva Malla también tiene otras soluciones en Candelaria y Villarrica.*

**El dragado y la vía Simón Bolívar: Claves para el puerto**



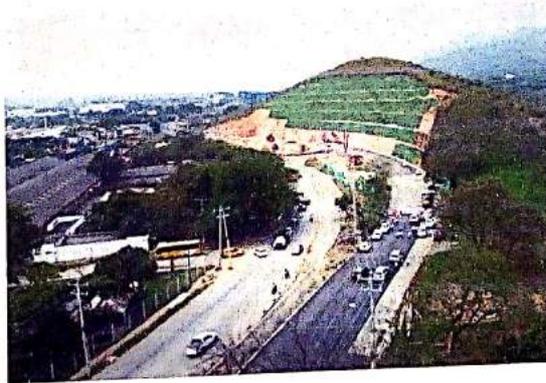
*El departamento proyecta rehabilitar la antigua carretera al mar llamada Simón Bolívar, la cual se encuentra en mal estado, y sería nuevamente una vía alterna hacia y desde Buenaventura.*

*Para tal efecto, se destinarían unos \$45.000 millones, de ellos \$13.000 millones con vigencias futuras aprobadas por la Asamblea, para su reconstrucción con pavimento rígido desde los kilómetros 8 al 23 (Pailón hasta Aguaclara).*

*Gracias al programa Obras por Impuestos la empresa Celsia financiará la rehabilitación entre los kilómetros 23 y 29 a un costo de \$30.000 millones. La iniciativa se encuentra a consideración del Gobierno para su aprobación.*

*De igual manera, se espera darle continuidad cada año al dragado de la bahía de Buenaventura y pasar de 11 metros a 20 metros de profundidad y permitir así la llegada de barcos de mayor calado o postpanamax.*

***Intervención vial entre Cali y Yumbo: Avances finales para el 2021***



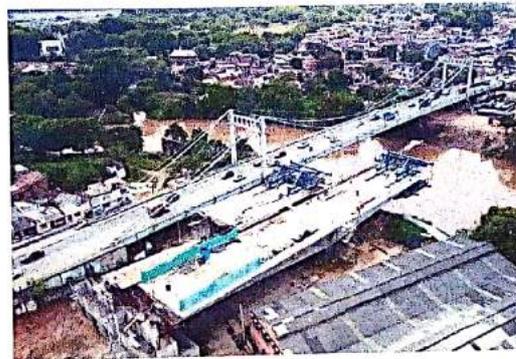
*Este antiguo acceso vial hacia y desde la zona industrial de Yumbo está en ampliación y rehabilitación. Las obras tienen dos trayectos: el primero entre Menga y Gecolsa (1,3 kilómetros), cuyo avance físico va en 90% y el segundo de Gecolsa-Crucero de Dapa (1,5 kilómetros) va en 85% y ya se dieron al servicio 800 metros.*

*El primer tramo estuvo suspendido mientras se detonaban con explosivos especiales varias rocas gigantescas que frenaban la continuidad de los trabajos. El asunto se resolvió hace poco. Se espera culminar la obra en el primer trimestre del 2021. Su costo: \$17.057 millones con adiciones.*

*El segundo trayecto (que demanda unos \$21.594 millones) sufrió algunos retrasos debido a excavaciones y hallazgos arqueológicos, y el 2 de diciembre pasado se reactivó.*

*Como complemento a esas obras se construyan otros 6 kilómetros desde el Crucero de Dapa a la glorieta Las Américas, para lo cual ya empezaron los estudios y diseños. Ese trayecto es fundamental para desembotellar el tráfico pesado desde la zona industrial en ese punto del municipio de Yumbo.*

### **Juanchito y la doble vía Cali-Candelaria: obras en ejecución**



*Debido al aumento del tráfico vehicular, la actual carretera entre Cali y Candelaria, es una de las de mayor accidentalidad en el Valle. Esos riesgos empiezan desde el viejo puente en el corregimiento de Juanchito sobre el río Cauca, además de los constantes trancones en esa vía.*

*Hoy, se adelanta la construcción de un nuevo puente y su avance físico es hoy del 36 %. La vía constará en total de tres puentes —incluyendo el viejo que no se desmontará— para darle acceso a la comunidad de Ciudad del Campo. El paso de Cali a Candelaria tendrá dos puentes, uno norte y otro sur, con tres carriles cada uno para acabar los cuellos de botella en ese punto.*

*Y como complemento la doble calzada Cali-Candelaria tiene dos tramos, uno entre Cali y Cavasa (9,8 kilómetros), está adelantado en 63% y el segundo (7,4 kilómetros) Cavasa-Crucero de Candelaria va en 99%.*

**El turismo médico está impulsando la economía del Valle del Cauca. La región se consolida con el clúster de excelencia clínica, con ventas hasta por**

*\$10 billones al año, pero también como destino de multinacionales en belleza y cuidado personal.*

*El turismo médico es uno de los sectores que 'saca la cara' por el Valle del Cauca. El ingreso de viajeros internacionales para hacerse algún procedimiento estético o quizá una cirugía de alta complejidad en esta región sigue creciendo.*

*Esto se ha venido logrando a través de la iniciativa del clúster de la salud de Excelencia Clínica, que está conformado por 483 empresas, distribuidas en 12 segmentos de negocio: clínicas y hospitales, prestadores de servicios especializados, clínicas estéticas, insumos médicos, equipos médicos, prótesis e implantes, industria farmacéutica y servicios de apoyo (diagnóstico, outsourcing especializado, investigación especializada), productos químicos, comercialización y empaques.*

### **5.3. MUNICIPIO DE CALI**

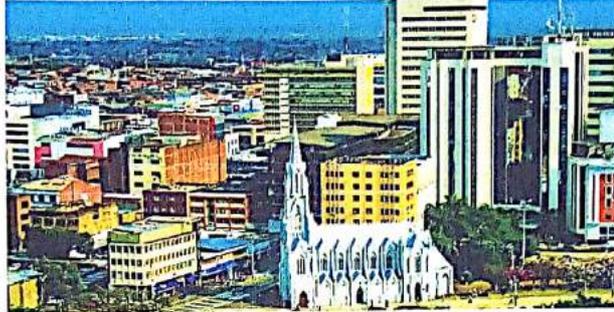
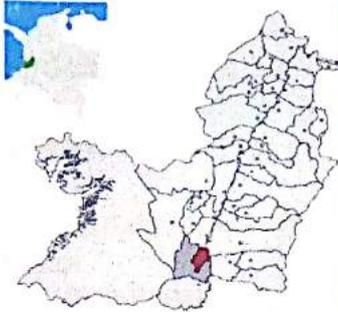
*Es el epicentro del suroccidente colombiano de cara a la Cuenca del Pacífico y como región que tiene cobertura hacia varios departamentos.*

*El municipio de Cali ocupa un área de 56.025.13 hectáreas, de las cuales 12.125.46 corresponden a la zona urbana y 43.899.66 a la zona rural, que están ubicadas entre los 955 y 4200 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).*

*Cali, capital del Valle del Cauca, la llamada "Capital Mundial de la Salsa", es la tercera ciudad más importante de Colombia por ofrecer desde 1930 un ambiente de negocios global a más de 100 multinacionales; por su ubicación estratégica, relevancia económica, amplia disponibilidad de talento humano calificado y calidad de vida. Cali ofrece una relación entre costo y calidad de vida incomparable, más de 30 instituciones de educación superior, el aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón (tercero en importancia en el país), el sistema de transporte masivo MIO (con movilización de medio millón de pasajeros diarios), 2 de las mejores clínicas de Latinoamérica, 6 clubes campestres, 4 campos de golf y docenas de espacios y actividades turísticas y culturales.*

**La malla urbana y la conectividad vial de la región.** *Por su localización, Cali es un distribuidor de tráfico, lo que implica una gran concentración de vehículos de entrada y de salida. Varios proyectos departamentales contribuirán a solucionar dicha concentración. Este elemento de*

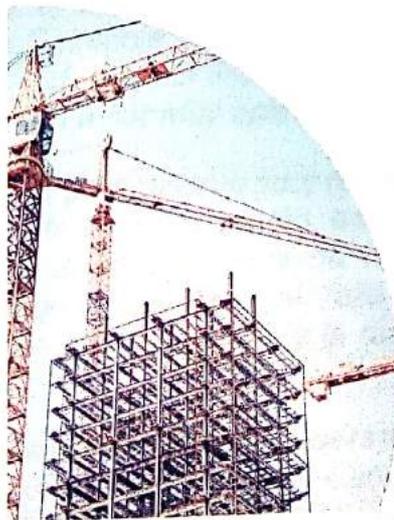
*conectividad constituye, sin lugar a dudas, un fuerte factor de competitividad de la ciudad-región.*



**Base productiva existente.** *En la región predomina el sector de la industria y los servicios, con un alto grado de concentración en las actividades de comercio, servicios, finanzas, telecomunicaciones y transporte.*

*El sistema de redes de ciudades en el sur de la región del valle geográfico del río Cauca ha continuado con su tendencia de consolidación respecto a la urbanización y conurbación, en donde la ciudad de Cali ha mantenido su liderazgo como polo de concentración de población y de comercio - servicios, y las ciudades intermedias han fortalecido su especialización. Este proceso inevitable determinará al futuro el modo de vida urbana en la ciudad de Cali y de su región inmediata lo cual genera un sistema supramunicipal en su lógica funcional y espacial.*

**Infraestructura, proyectos para proteger el empleo**



*La capital del Valle se concentra en reducir el desempleo con estrategias como la inversión en infraestructura, que requiere alta contratación de mano de obra.*

*Un crédito público por \$ 650.000 millones autorizado por el Concejo de la ciudad se destinará a ejecutar 19 proyectos priorizados en el Plan de Desarrollo Municipal. Entre ellos:*

- *Construcción del hundimiento de la Avenida Quinta y Bulevar de San Antonio*
- *Ampliación del ecoparque del río Pance*
- *Recuperación de la Galería Santa Elena*
- *Construcción del parque temático sobre la cultura del Pacífico*
- *Intervenciones en el Barrio Obrero para promover la cultura de la salsa*
- *Obras de reparación de espacios públicos deteriorados*

### **Proyecciones 2021**

*El 2021 debe ser analizado en dos momentos:*

*El primer semestre donde seguramente la reactivación va a ser lenta. Va a haber una demanda muy alta, porque deben inyectarse recursos al sector económico para que este se fortalezca.*

*En el segundo semestre cuando comiencen las vacunaciones masivas, seguramente habrá un mejor desempeño económico. Se espera ir retornando a la normalidad y que el crecimiento sea positivo. Se estima que podría estar entre el 2 y el 2,5%. Por lo tanto, la verdadera reactivación económica en el caso de Colombia y particularmente Cali, se va a dar más en el segundo semestre. Todo parece indicar que al finalizar el año 2021 las perspectivas económicas van a ser muy optimistas.*

**Sector de la construcción:** *gran dinamizador de la recuperación económica de la ciudad. El sector de la construcción está jugando un papel muy importante, aun en medio de la pandemia ha tenido un crecimiento muy fuerte. Junto al sector de agroalimentos en el Valle del Cauca, el sector de la construcción está jalonando mucho empleo y la reactivación económica que se ha dado hasta el momento.*

**Cali, entre las ciudades con mayor perspectiva de crecimiento económico del país.** *La capital del Valle del Cauca es una de las ciudades colombianas con mayores perspectivas de crecimiento económico y por ende*

se espera el mejor desempeño del consumo de bienes y servicios. Esta ciudad tiene el mayor número de población con ingresos altos, con el 7 % del total, eso quiere decir que las marcas de lujo tendrían un gran potencial de crecimiento en esta capital. La perspectiva por aumento del gasto de los consumidores se puede atribuir a dos elementos: una mayor confianza en la ciudad y en que las condiciones sociales están mejorando, y por otro lado, el incremento de las marcas que llegan a la capital del Valle.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



Plano de Localización del Sector

Fuente: Google maps

**6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector está ubicado en la Comuna 03 en el centro de la Ciudad, se halla delimitado por el Norte con la Carrera 1 o Avenida Colombia, por el Oriente con la Calle 15, en tanto que por el Sur es la Carrera 8 y por el Occidente con la Calle 9. Tiene una buena conectividad vial, sus vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

**6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Comercial

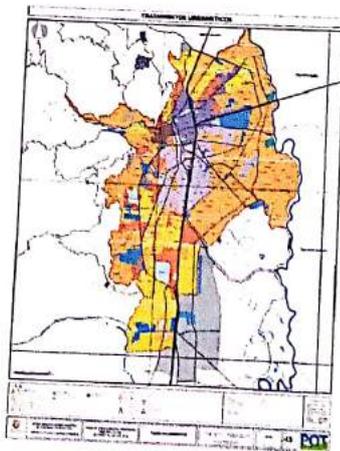
**6.3. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Tiene una buena conectividad vial, se accede por la Carrera 8, Carrera 5, Carrera 4, Calle 15, Calle 13, Calle 11 y Calle 9. La principal vía del sector son la Carrera 1, la cual es una vía arteria de la ciudad. Las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de mantenimiento.

**6.4. INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con el equipamiento institucional, servicios y recreación.

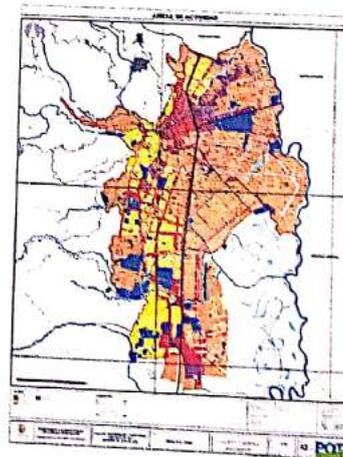
**6.5. VALORIZACIÓN:** La valorización en el momento es aceptable, teniendo en cuenta la pandemia del covid-19 y de la economía en general. El panorama para la propiedad raíz, es estable por lo que se afianzan los beneficios de inversión en este tipo de activos.

## 7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo 0373 de diciembre 1 de 2014 por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali. De conformidad con la consulta a la normatividad existente el Área de Actividad es Mixta y tiene tratamiento urbanístico de Renovación Urbana 3 (R3). Se encuentra en la Unidad de Planificación Urbana Centro.



Área de Actividad



Área de Tratamiento

### 7.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.

El predio se localiza en la Unidad de Planificación Urbana Centro, de conformidad con lo establecido en el Mapa No. 47 Unidades de Planificación.

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

política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal.



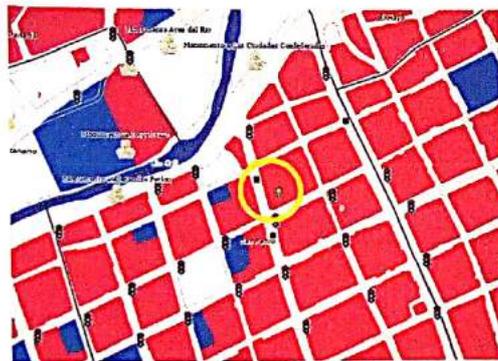
- Unidades de planificación urbana
1. Menga
  2. Industrial
  3. Rio Cauca
  4. Aguablanca
  5. Villanueva
  6. Centro
  7. Versalles
  8. Cerros
  9. Manzano del Saber
  10. Estadio
  11. Santa Elena
  12. Valle del Lili
  13. Melendez
  14. Pance
  15. Expansion

Mapa No. 47 Unidades de Planificación Urbana

<p><b>10. Centro.</b></p>	<p>Principal área de concentración de actividades de la ciudad, se concibe como el principal centro de empleo de la ciudad que genera movimiento continuo de población flotante.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Consolidar el área como centro principal de la ciudad, fortaleciendo su carácter diverso que alberga actividades múltiples, con zonas de mayor densidad de actividad económica y/o vivienda, asegurando la adecuación de la infraestructura, sistemas de transporte masivo y espacio público para soportar la intensidad de las actividades previstas.</li> <li>2. Valorar y consolidar el centro histórico (patrimonio, instituciones, cultura, vivienda y esparcimiento) y las zonas de equipamientos culturales existentes.</li> <li>3. Incrementar las zonas verdes con proyectos articulados a las riberas del río Cali (UPU 7 Avda. – las Américas) y al corredor verde de la vía férrea y aumentar la arborización urbana de zonas construidas.</li> <li>4. Fomentar acciones tendientes a reducir la contaminación atmosférica, acústica y visual, y mitigar sus posibles impactos en zonas sensibles.</li> <li>5. Reforzar los modos alternativos de transporte (ciclomotoras y vías peatonales).</li> </ol>
---------------------------	--	---

**Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU).** A continuación se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

## 7.2. **NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD**



Mapa No. 42 Áreas de Actividad

El predio se localiza de conformidad con el Mapa No. 42 Áreas de Actividad, en el Área de Actividad es Mixta.

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

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

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

**Parágrafo.** La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa No. 42 "Áreas de actividad" e l cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se

encuentran identificados en el Anexo No. 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

**Artículo 291. Área de Actividad Mixta.** El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

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

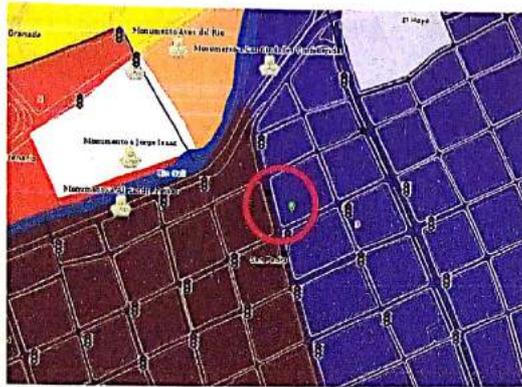
### **7.3. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO**

**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.



- Tratamientos urbanísticos
- Conservacion
  - Consolidacion urbanistica (C1)
  - Consolidacion basica (C2)
  - Consolidacion moderada (C3)
  - Renovacion urbana - Redesarro
  - Renovacion urbana - Reactivac
  - Renovacion urbana (R3)
  - Desarrollo

Mapa No. 43 Areas de Tratamiento

**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:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO				
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana (PP)	Proyecto de R. Urbana (PU)	Densidades de vivienda para Proyectos	Otras normas
R 1	Obligatorio, área mínima 20.000 m <sup>2</sup>	No permitido	N.A	En P.P. Mínimo 15% de suelo de A U para VIS
R 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	Mínimo 120 viv/ha neta	Como mínimo el 40% del área útil deberá destinarse al uso residencial Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares
R 3	Permitido, área mínima 20.000 m <sup>2</sup>	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A	Como mínimo el 30% del área útil deberá destinarse a usos comerciales y de servicios En P.P. Mínimo 15% de suelo de A U para VIS

## 7.4. APROVECHAMIENTOS.

**Artículo 344. Edificabilidad.** Es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias.

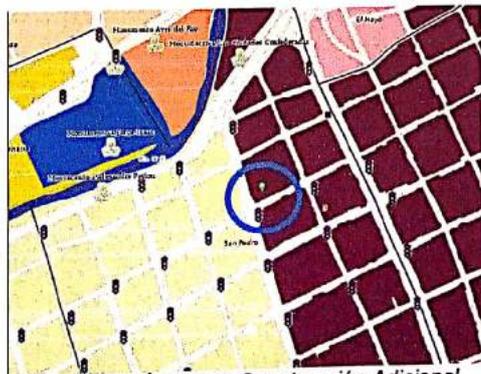


Mapa No. 45 Índice de Construcción Base



**Nota:** Para el caso del predio objeto de avalúo el índice de Construcción Base, de conformidad con la cartografía es 3,5.

**Artículo 347. Índice de Construcción Tope.** El índice de construcción tope es el resultante de sumarle al índice de construcción base, el índice de construcción adicional al base, que se encuentra definido en el siguiente cuadro el cual es objeto de aporte urbanístico por edificabilidad.



Mapa No. 46 Índice de Construcción Adicional



**Nota:** Para el caso del predio objeto de avalúo el índice de Construcción Adicional, de conformidad con la cartografía es 4,0..

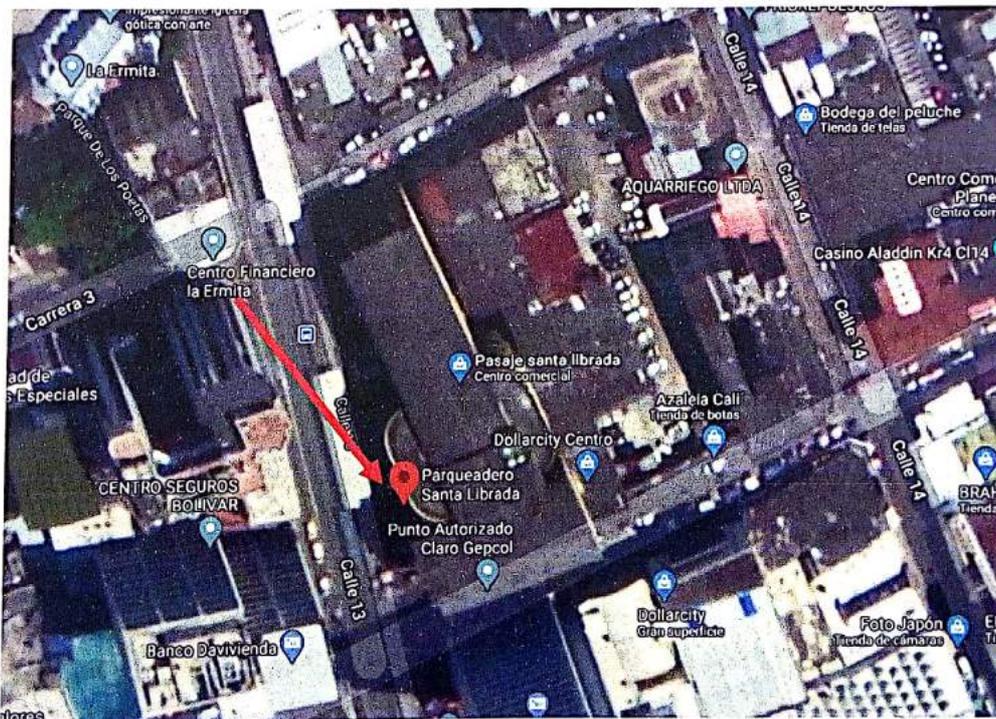
**7.5. USOS.** El uso de suelo a aplicar en este inmueble es acorde a la vocación de usos en corredores zonales de actividad acorde con los usos permitidos del Anexo N° 4 "Matriz CIU de los Usos del Suelo Urbano".

*Fuente:* Planeación Municipal

## **8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **8.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**8.1.1. UBICACION:** Predio localizado en la Unidad de Planificación Urbana Centro, en la Comuna 03, barrio San Pedro, Edificio Centro Comercial y Parqueaderos Santa Librada, el cual tiene la nomenclatura urbana Carrera 4 No. 13 - 35, Garaje No. 955. La vía que se encuentran frente al inmueble es la Carrera 4, vía de un carril y en un sentido, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Localización satelital del predio objeto de avalúo, Fuente: Google maps

**8.1.2. LINDEROS ESPECIFICOS:** Contenidos en la Escritura pública No. 248 de marzo 05 de 1986 de la Notaría Once del Circulo de Cali.

**8.1.3. FORMA GEOMETRICA:** Es un polígono regular.

**8.1.4. VIAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** La Carrera 4 es una vía de una calzada, en un sentido mientras que la Calle 13 es una vía arteria de la Ciudad, de dos calzadas y en doble sentido. Vías pavimentadas y en buen estado de conservación.

**8.1.5. SERVICIOS PUBLICOS:** El edificio Centro Comercial y Parquederos Santa Librada cuenta con todos los servicios básicos y complementarios.

## **8.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**8.2.1. USO:** Comercial

**8.2.2. Pisos:** El Garaje No. 955 se encuentra ubicado en el noveno piso del edificio.

### **8.2.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Sistema constructivo en concreto reforzado. Pisos en cemento.

**8.2.4. ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno

**8.2.5. VETUSTEZ:** 43 años

*Fuente:* Documentos aportados para estudio.

**8.2.6. DISTRIBUCIÓN INTERNA:** Parquedero cubierto para un vehículo.

**8.2.7. ÁREA PRIVADA:** 12,37 m<sup>2</sup>

*Fuente:* Documentos aportados para estudio.

*Nota:* Áreas sujetas a verificación por parte del peticionario.

## **9. MÉTODO DE AVALÚO**

*Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.*

*Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).*

*Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector y con base en esta referencia se establece el avalúo mediante la aplicación de los métodos de avalúos establecidos en la Resolución del IGAC 620 de 2008.*

**Método de comparación de mercado:** *Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial*

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

- *Para determinar el justiprecio del inmueble se consideró el método de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las que se avalúa.*
- *Se consideraron entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, especificaciones constructivas, conservación, vetustez y diseño de la construcción.*
- *El valor consignado en el presente avalúo corresponde al valor comercial en la fecha actual, teniendo en cuenta las características planteadas y el Plan de Ordenamiento Territorial o normas urbanísticas.*

- *El inmueble es un parqueadero cubierto ubicado en el noveno piso del edificio Centro Comercial y Parqueaderos Santa Librada y cuenta con buena ventilación e iluminación.*
- *El inmueble se encuentra en la unidad de planificación Urbana Centro, la actividad es Mixta, con área de tratamiento de Renovación Urbana 3 (R3), tiene un índice de construcción base de 3,5 y un índice adicional de construcción de 4,0.*
- *El predio tiene la influencia de la cercanía con equipamientos locales, sectoriales y regionales, donde existen impactos positivos que confluyen los diferentes usos o destinos económicos.*
- *El predio se encuentra en una zona central dada la característica vial, con una gran facilidad de desplazamiento hacia cualquier sitio de la ciudad en breve tiempo.*
- *El edificio Centro Comercial y Parqueaderos Santa Librada donde se encuentra ubicado el inmueble, cuenta con dos (2) ascensores, gradas de acceso y baños.*
- *El valor fijado para el inmueble se determinó teniendo en cuenta que en su conjunto tengan una situación jurídica totalmente saneada o sea que si se realiza el estudio de títulos de los inmuebles en mención no presente vicios que afecten su titulación.*
- *Históricamente, Colombia se ha caracterizado por disfrutar de una gran estabilidad económica. Durante la última década el PIB colombiano ha mostrado un crecimiento promedio superior al promedio del Mundo y ha sido el país menos volátil de la región.*



- *La construcción, a diferencia de otros sectores de la economía, responde en un plazo más corto a las condiciones positivas o negativas que*

enmarcan el desempeño nacional, tanto político como económico, como se ha visto, mientras las variables macroeconómicas permanezcan estables, el sector de la construcción continuará mostrando una trayectoria positiva, creando un círculo virtuoso entre actividad y economía nacional.

- La propiedad raíz, han venido mostrando una evolución favorable en las diferentes ciudades del país, como respuesta a los estímulos otorgados a los compradores, aunado a la creciente disponibilidad de crédito y a la estabilización en el frente económico y político.
- La actividad inmobiliaria es uno de los sectores más dinámicos de la economía y uno de los más importantes en el orden nacional.
- La adquisición la propiedad raíz siempre se ha considerado como un buen negocio, en razón de que adquiere una valorización superior a la inflación en el peor de los casos crece al ritmo del IPC. Hoy la tasa de interés anual para adquirir finca raíz es competitiva si se compara con la que la banca hipotecaria aplicaba hace unos siete años o más.
- La destinación específica del inmueble conforme al POT de Cali es el permitido.
- Para cualquier aclaración adicional relacionada sobre el presente estudio valuatorio con gusto será suministrada.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

**11.1. MERCADO INMOBILIARIO.** En el momento se encuentran en oferta predios de características similares en sitio:

No.	Localización	Tipo	Contacto	Area Privada	Oferta
1	Santa Librada	Parqueadero	3016028482	12,00	\$ 30.000.000
2	Santa Librada	Parqueadero	3016028482	12,00	\$ 29.000.000
3	Santa Librada	Parqueadero	3053932046	12,50	\$ 29.000.000
4	Santa Librada	Parqueadero	3008951007	12,00	\$ 28.000.000

## 11.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR PARA LA CONSTRUCCIÓN.

**11.2.1. ANALISIS ESTADISTICO:** De conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, se hace el análisis estadístico para determinar la validez de la muestra:

No.	Localización	Tipo	Contacto	Area Privada	Oferta	Valor Lote Integral m2
1	Santa Librada	Parqueadero	3016028482	12,00	\$ 30.000.000	\$ 2.500.000
2	Santa Librada	Parqueadero	3016028482	12,00	\$ 29.000.000	\$ 2.416.667
3	Santa Librada	Parqueadero	3053932046	12,50	\$ 29.000.000	\$ 2.320.000
4	Santa Librada	Parqueadero	3008951007	12,00	\$ 28.000.000	\$ 2.333.333

Al realizar los correspondientes cálculos, se establece la confiabilidad de la investigación de mercado inmobiliario:

Ítem	Dato
Media Aritmética	\$ 2.392.500
Desviación Estándar	\$ 83.461
Coefficiente de Variación	3,49%
Límite Inferior	\$ 2.309.039
Límite Superior	\$ 2.475.961
Valor Adoptado	\$ 2.309.039

El coeficiente de variación al ser menor a 7,5%, genera la validez para esta investigación de mercado inmobiliario, por lo cual se adopta el valor para el terreno el calculado en el promedio aritmético. Se establece un valor por m2 de \$ 2.309.039, que corresponde al límite inferior de la investigación debido a la ubicación del inmueble en el edificio y las características inherentes al mismo.

## 11.3. VALORES ESTIMADOS PARA EL AVALUO

En consideración con los elementos planteados en cada uno de los ítems del avalúo, de conformidad con la metodología valuatoria del método de mercado y reposición, se han acogido los siguientes valores comerciales para ser aplicados al inmueble identificado con el número predial nacional: 760010100031100110001901090536 – A026005360901- ubicado en el Municipio de Cali.

ÍTEM	METODOLOGIA	VALOR UNITARIO \$/m <sup>2</sup>
Área privada	Mercado	2.309.039

#### 11.4. INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA

INDICADORES ECONOMIA COLOMBIANA		
MARZO 25 DE 2021		
AVALÚO No. 21048		
INDICADOR	CIFRA	FECHA
<b>MONEDA</b>		
DÓLAR TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO	3.635,12	MARZO 25
<b>TASA DE INTERES</b>		
DTF (EA)	1,77%	MARZO 25
UVR (UNIDAD DE VALOR REAL)	277,61	MARZO 25
<b>PRECIOS TRADICIONALES</b>		
CAFÉ (DÓLAR POR LIBRA)	US\$ 1,76	MARZO 25
PETROLEO WTI (DOALRES POR BARRIL)	US\$ 60,81	MARZO 25
<b>EMPLEO Y SALARIO</b>		
DESEMPLEO NACIONAL (TOTAL NACIONAL)	17,30%	ENERO 2021
DESEMPLEO NACIONAL (TOTAL NACIONAL)	15,90%	ANUAL 2020
SALARIO MINIMO	\$ 908.526	2021
AUXILIO DE TRANSPORTE	\$ 106.454	2021
<b>NACION</b>		
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	0,64%	FEBRERO 2021
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	1,05%	VARIACION AÑO CORRIDO
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	1,56%	VARIACION ANUAL
IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)	1,61%	AÑO 2020
PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)	-3,50%	IV TRIMESTRE 2020
PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)	-6,80%	2020
IVP (INDICE DE VALORACION PREDIAL)	4,22%	2020
UVT (UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO)	\$ 36.308	2021

Elaboro: Construcción propia

Fuente: DANE Y BANCO DE LA REPUBLICA

**12. RESULTADO DEL AVALUO DEL INMUEBLE**

<b>Garaje No. 955 - Santa Librada</b>			
<b>ITEM</b>	<b>AREAS M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR UNITARIO \$/m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR TOTAL \$</b>
<b>Area Privada</b>	12,37	2.309.039	28.562.812
<b>Avalúo Comercial</b>			28.562.812
<b>Avalúo Comercial Ajustado</b>			<b>28.563.000</b>

**AVALÚO COMERCIAL: 28.563.000**

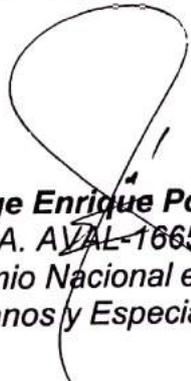
Son: Veintiocho millones quinientos sesenta y tres mil pesos moneda corriente.

Valor Razonable	\$ 28.563.000
Valor Avalúo en UVR	102.888,94
Valor Avalúo en Dólares US\$	7.857,51

**Observación:** el valor de UVR y Tasa Representativa a la fecha, se encuentran en el ítem 11.4.

**Vigencia:** Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Atentamente,

  
**Jorge Enrique Posada S.**  
R.A.A. AVAL-16657762  
Premio Nacional en Avalúos  
Urbanos y Especiales

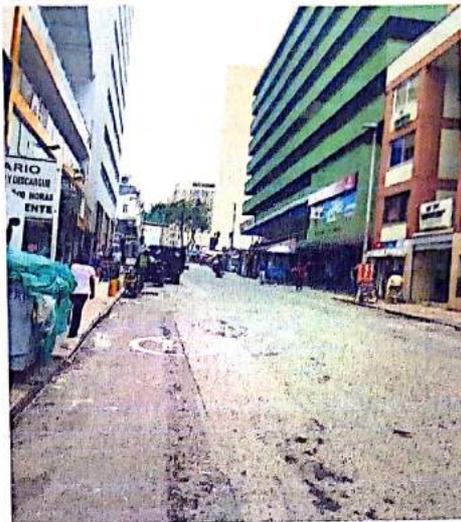
### **13. ANEXOS**

- *Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-56305 del 19 de diciembre de 2019*
- *Recibo predial*
- *Registro fotográfico*
- *Anexos del evaluador*

# ANEXO FOTOGRÁFICO



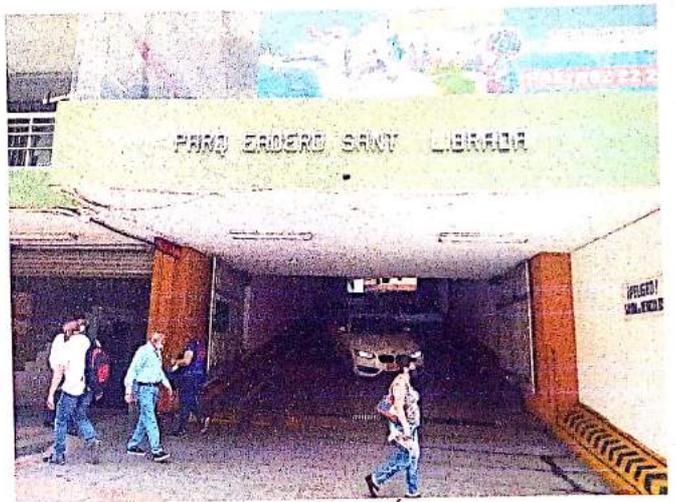
ENTORNO



ENTORNO



FACHADA Y ACCESO



IDENTIFICACIÓN



PARQUEADERO



PARQUEADERO

Avalúo No. 21048  
Predio 760010100031100110001901090536 – A026005360901-  
Municipio de Cali



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

Certificado generado con el Pin No: 191219533126491516

Nro Matrícula: 370-56305

Página 1

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 03:28:28 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 última página

CIRCULO REGISTRAL 370 - CALI DEPTO VALLE MUNICIPIO CALI VEREDA. CALI  
FECHA APERTURA 06-09-1978 RADICACIÓN 1978-18352 CON HOJAS DE CERTIFICADO DE. 06-07-1978  
CODIGO CATASTRAL A-260-536-63COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GAJE N 955 PISO 9 NIVEL 23 10 NADIR 24.55 M CENIOT 26.95 M. ESTE GARAJE TIENE UN AREA PRIVADA DE 12.37 METROS CUADRADOS Y ESTA DESTINADO AL APARCAMIENTO DE VEHICULOS. TIENE UNA ALTURA LIBRE DE 2.40 METROS Y A EL SE ACCEDE POR LA RAMPA COMUN QUE VA DE LA ENTRADA COMUN DEL EDIFICIO DSITINGUIDA CON EL N. 13-35 DE LA CARRERA 4 AL PISO 9 ESTA SERVIDO POR ESCALERA Y ASCENSORES SOMUNES QUE LO COMUNICAN CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS PUERTAS COMUNES DE ENTRADA DEL EDIFICIO DISTINGUIDA CON EL N.13-16 DE LA CARRERA 3 N.3-51 DE LA CALLE 13 Y N 13-29 DE LA CARRERA 4 Y ESTA DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES NORTE, EN LINEA RECTA PARTIENDO DEL PUNTO 55C AL PUNTO 55 EN LONGITUD DE 2.25 METROS CON ZONA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR DEL NIVEL 24.55 DEL PISO 9 SUR, EN LINEA RECTA PARTIENDO DEL PUNTO 55A AL PUNTO 55B EN LONGITUD DE 2.25 METROS CON VACIO COMUN A LA LOSA COMUN DEL NIVEL 7.45 QUE DA AL ANDEN CON FRENTE A LA CARRERA 4 MURO COMUN Y FACHADA COMUN AL MEDIO ORIENTE, EN LINEA RECTA PARTIENDO DEL PUNTO 55 AL PUNTO 55A EN LONGITUD DE 5.50 METROS COON EL GARAJE #954 OCCIDENTE, EN LINEA RECTA PARTIENDO DEL PUNTO 55B AL PUNTO 55C EN LONGITUD DE 5.50 METROS CON EL GARAJE #956.- SEGUN ESC #248 DE LA ANOT. "#007 LA ACTUAL NOMENCLATURA ES CALLE 13 CRÁS. 3 Y 4 #13-35" SEGUN ESC #3164 DEL 17-08-89 NT 9 CALI, EL NOMBRE ACTUAL ES EDIFICIO CENTRO COMERCIAL Y PARQUEADEROS SANTA LIBRADA PROPIEDAD HORIZONTAL -

**COMPLEMENTACION:**

QUE LA SOCIEDAD "EDIFICIO SANTA LIBRADA LTDA", ADQUIRIO ASI POR APORTE DE UN LOTE QUE LE HICIERA COLEGIO SANTA LIBRADA, POR ESCRITURA # 501 DEL 2 DE MARZO DE 1976, NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE JUNIO DE 1976, MATRICULA TOMO 454 FOLIO 63 - EDIFICIO SANTA LIBRADA LTDA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR APORTE DEL COLEGIO SANTA LIBRADA, POR ESCRITURA # 1060 DEL 30 DE AGOSTO DE 1974, NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 7 DE NOVIEMBRE DE 1974 - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA NO 501 DEL 2 DE MARZO DE 1976, NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE JUNIO DE 1976, EN CUANTO A EL AREA DEL LOTE Y EL VALOR DEL APORTE - COLEGIO SANTA LIBRADA, ADQUIRIO POR CESION QUE LE HICIERA LA NACION COLOMBIANA, POR ESCRITURA # 345 DEL 28 DE ENERO DE 1965, NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1965 CON #1835/75 OG. -

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio **URBANO**

1) GARAJE 955 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL Y PARQUEADEROS "SANTA LIBRADA"

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

370 - 55553

**ANOTACION: Nro 001 Fecha 06-04-1976 Radicación**

Doc ESCRITURA 932 del 31-03-1976 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO \$10.000.000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE EDIFICIO SANTA LIBRADA LTDA

X

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA DEL VALLE**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha 06-07-1978 Radicación**



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

Certificado generado con el Pin No: 191219533126491516

Nro Matrícula: 370-56305

Página 2

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 03:28:28 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 última página

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

A: SOCIEDAD "EDIFICIO SANTA LIBRADA LTDA"

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-12-1978 Radicación: 38637

Doc. ESCRITURA 5069 del 21-11-1978 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO \$0

Se cancela anotación No. 1

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION PARCIAL DE LA HIPOTECA ANOTACION #001 ESCRITURA #932 TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.-

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

DE AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

A: SOC. "EDIFICIO SANTA LIBRADA LIMITADA"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-12-1978 Radicación: 38638

Doc. ESCRITURA 5069 del 21-11-1978 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO \$29,581,000

ESPECIFICACION: 101 COMPRA-VENTA ESTE Y OTRO

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

DE SOC "EDIFICIO SANTA LIBRADA LIMITADA"

A: SOC. G. Y V. LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-08-1983 Radicación: 25883

Doc. ESCRITURA 2404 del 10-08-1983 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO \$192,750

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE SOC G Y V LIMITADA

A: SOCIEDAD VITAPAN LTDA.-

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-1983 Radicación: 28445

Doc. ESCRITURA 2070 del 29-08-1983 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO -

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

DE SOCIEDAD VITAPAN LTDA -

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-03-1986 Radicación: 9982

Doc. ESCRITURA 248 del 05-03-1986 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO \$250,000

ESPECIFICACION: 101 VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 191219533126491516 Nro Matrícula: 370-56305

Página 3

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 03:28:28 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: ZABALA OTERO OSCAR RAMON

CC# 13804944 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-1986 Radicación: 24302

Doc: ESCRITURA 1518 del 26-05-1986 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO \$3.000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA # 2070 ESTE Y OTRO.-

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE

A: VITAPAN LTDA.-

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-02-1987 Radicación: 6954

Doc: ESCRITURA 241 del 10-02-1987 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO \$700,000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ZABALA OTERO OSCAR RAMON

A: FONDO DE EMPLEADOS DEL BANCO DE OCCIDENTE LTDA.-

CC# 13804944 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-02-1991 Radicación: 06810

Doc: ESCRITURA 3164 del 17-08-1989 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD LEY 16/85 Y DECRETO REGLAMENTARIO.-

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

A: ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "SANTA LIBRADA"

A: ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTA LIBRADA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-09-1998 Radicación: 1998-70615

Doc: ESCRITURA 2595 del 29-05-1998 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: 902 REFORMA REGLAMENTO CONTENIDO EN ESC 2466, REF. POR ESC 3164, EN CUANTO A LA DENOMINACION DEL EDIFICIO QUE HOY ES EDIFICIO SANTA LIBRADA PROPIEDAD HORIZONTAL-TAMBIEN SE MODIF. EL ART 62 SOBRE LAS SESIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y ORGANOS DE ADMINISTRACION

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

DE: COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTA LIBRADA - PROPIEDAD HORIZONTAL [REGIMEN LEGAL LEY 16/85 Y SU DCTO. REG 1365/86]

---BOLETA FISCAL

1314900 JUN98



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

**Certificado generado con el Pin No: 191219533126491516**

**Nro Matrícula: 370-56305**

Página 4

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 03:28:28 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 última página

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-09-2012 Radicación: 2012-84750

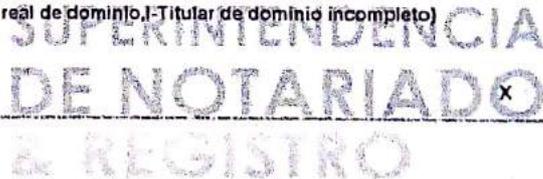
Doc. OFICIO 2107 del 03-07-2012 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD.: 2012-0322-00

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

DE: EDIFICIO SANTA LIBRADA P.H

A: ZABALA OTERO OSCAR RAMON



ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-10-2017 Radicación: 2017-101636

Doc. ESCRITURA 2504 del 07-09-2017 NOTARIA TRECE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTA LIBRADA - PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN ESCRITURA 2466 DE 26-06-1978 REFORMADO POR ESC. 3164 DE 17-08-1989 Y ESC. 2595 DE 29-05-1998 ACLARADA POR ESC. 3839 DE 30-07-1998 ADICIONADA POR ESC. 4543 DE 07-09-1998 - REFORMA QUE CONSISTE EN LA ADECUACION DE SUS ESTATUTOS A LA LEY 675 DE 03-08-2001 Y ADOPCION DEL MODELO DE PONDERACION PARA LOS COEFICIENTES DE PARTICIPACION Y EXPENSAS COMUNES DEL EDIF. REFORMANDO LOS ARTICULOS 85- 14 Y 19 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, QUEDANDO COMO SE INDICA EN EL TEXTO DE LA ESCRITURA EN LA TABLA DE COEFICIENTES # 1 Y 2 - ESTE Y OTROS

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

A: COPROPIEDAD DEL EDIFICIO SANTA LIBRADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)



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

**Certificado generado con el Pin No: 191219533126491516**

**Nro Matricula: 370-56305**

Pagina 5

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 03:28:28 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: 2019-564788

FECHA: 19-12-2019

EXPEDIDO EN BOGOTA

  
El Registrador FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

# MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021



<b>ID PREDIO</b> 0000099427	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b> 2021-03-25	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 2021-04-30	<b>OBJETO CONTRATO</b> 03110011053609010001	<b>No. DOCUMENTO</b> 000251948131
<b>PROPIETARIO</b> LIMITADA SOC VITAPAN	<b>IDENTIFICACION</b> 100000115443		<b>DIRECCIÓN PREDIO</b> K 4 # 13 - 35 955 G	<b>CODIGO POSTAL</b> 760044
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100031100110001901090536	<b>AVALUO</b> 14.134.000	<b>COMUNA</b> 03	<b>ESTRATO</b> 02	<b>ACTIVIDAD</b> 02
<b>P MIXTO</b> 02	<b>DIRECCIÓN DE ENTREGA</b> K 4 # 13 - 35 955 G			
<b>Predio</b> A026005360901	<b>Tarifa IPU</b> 14.50 X 1000	<b>Tarifa CVC</b> 1.50 X 1000	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos</b> 3.70 %
				<b>Tasa Interés</b> 24.12

**CONCEPTOS**

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2007	23.265	84.842	3.501	12.765	0	0	861	1.832	0	0	127.066
2008	35.192	118.050	3.641	12.214	0	0	1.302	2.767	0	0	173.166
2009	36.946	113.159	3.822	11.710	0	0	1.367	2.908	0	0	169.912
2010	38.048	105.446	3.936	10.907	0	0	1.408	2.994	0	0	162.739
2011	39.194	97.188	4.055	10.057	0	0	1.450	3.081	0	0	155.025
2012	40.000	87.494	4.176	9.132	0	0	1.480	3.126	0	0	145.408
2013	42.000	79.849	4.000	7.609	0	0	2.000	3.798	0	0	139.256
2014	53.000	89.060	5.000	8.396	0	0	2.000	3.352	0	0	160.808
2015	66.000	93.336	6.000	8.468	0	0	2.000	2.820	0	0	178.624
2016	83.000	96.829	8.000	9.329	0	0	3.000	3.508	0	0	203.666
2017	100.000	88.940	10.000	8.896	0	0	4.000	3.556	0	0	215.392

<b>TOTAL CONCEPTO</b>	<b>1.072.645</b>	<b>1.163.565</b>	<b>112.131</b>	<b>121.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.868</b>	<b>37.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.547.016</b>
-----------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------	----------	---------------	---------------	----------	----------	------------------

<b>Beneficio Capitales</b>	<b>0</b>										
<b>Beneficio Intereses</b>	<b>0</b>										
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>	<b>Descuento Total</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>					
<b>178.000</b>	<b>1.046.644</b>	<b>1.322.372</b>	<b>0</b>	<b>-26.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.520.316</b>				

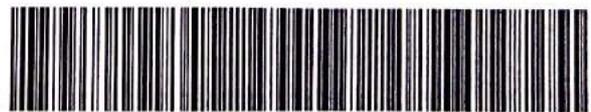
**PAGO TOTAL \$: 2.520.316**

**ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.**

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

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

Referencia: 000251948131  
Pago total: \$ 2.520.316



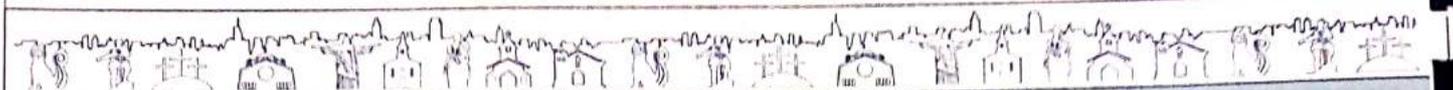
(415)770733244272(8020)000251948131(3900)02520316(96)20210430

**Impuesto Predial Unificado**



NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DOCUMENTO



<b>ID PREDIO</b> 0000099427	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b> 2021-03-25	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 2021-04-30	<b>OBJETO CONTRATO</b> 03110011053609010001	<b>No. DOCUMENTO</b> 000251948131
<b>PROPIETARIO</b> LIMITADA SOC VITAPAN		<b>IDENTIFICACION</b> 1000000115443	<b>DIRECCIÓN PREDIO</b> K 4 # 13 - 35 955 G	<b>CODIGO POSTAL</b> 760044
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100031100110001901090536	<b>AVALUO</b>	<b>COMUNA</b> 03	<b>ESTRATO</b>	<b>ACTIVIDAD</b> 02
<b>P MIXTO</b>		<b>DIRECCIÓN DE ENTREGA</b> K 4 # 13 - 35 955 G		
<b>Predio</b> A026005360901	<b>Tarifa IPU</b> 14.50 X 1000	<b>Tarifa CVC</b> 1.50 X 1000	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos</b> 3.70 %
				<b>Tasa Interés</b> 24.12

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2018	105.000	59.725	11.000	6.256	0	0	4.000	2.277	0	0	188.25
2019	121.000	40.104	13.000	4.309	0	0	4.000	1.327	0	0	183.74
2020	135.000	9.543	15.000	1.060	0	0	5.000	353	0	0	165.956
2021	155.000	0	17.000	0	0	0	6.000	0	0	0	178.000

<b>TOTAL CONCEPTO</b>											

<b>Beneficio Capitales</b>			0			<b>Beneficio Intereses</b>			0		
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>		<b>Descuento Total</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>				

**PAGO TOTAL \$:** \_\_\_\_\_

**ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.**

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

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

Referencia: 000251948131

Pago total: \$



(415)7707332442272(8020)000251948131(3900)02520316(96)20210430

**Impuesto Predial Unificado**



<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100031100110001901090536	<b>DOCUMENTO</b> 000251948131
<b>FORMA DE PAGO</b>	<b>Cheque de Gerencia</b> <input type="checkbox"/>
<b>Efectivo</b> <input type="checkbox"/>	<b>Cheque Número</b> _____
<b>Tarjeta Débito</b> <input type="checkbox"/>	<b>Cheque de Banco</b> _____
<b>Tarjeta Crédito</b> <input type="checkbox"/>	

**CÓDIGO POSTAL**

760044

**RUTA DE ENTREGA**

**FECHA DE VENCIMIENTO:**

2021-04-30



Pin de Validación: b0ria0a70



<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) JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16657762, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16657762.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JÓRGE ENRIQUE POSADA SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		30 Ene 2018	Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		30 Ene 2018	Régimen de Transición
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		30 Ene 2018	Régimen de Transición
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>		16 Dic 2019	Régimen Académico



PN de validación: 143120179



### 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**  
30 Ene 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

### 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**  
30 Ene 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

### 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**  
30 Ene 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

### 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**  
16 Dic 2019

**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**  
16 Dic 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

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



PIN de Validación: b0da0a79



- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 42 A # 26 - 99

Teléfono: 3006528001

Correo Electrónico: [jeposadasalazar@gmail.com](mailto:jeposadasalazar@gmail.com)

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

Ingeniero Mecánico - Corporación Universitaria Autónoma de Occidente.

Especialista en Administración de la Calidad Total y la Productividad - Universidad del Valle.

Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina - Universidad Nacional de Colombia.

Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional - Universidad Nacional de Colombia.

**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) JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16657762. El(la) señor(a) JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR 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**

**b0da0a79**

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



Pin de Validación: n0ra0u79



Firma: \_\_\_\_\_  
**Alexandra Suarez**  
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

# LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



TENIENDO EN CUENTA QUE

**Jorge Enrique Posada Salazar**  
C.C. 16.657.762 de Cali

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS  
DEL PROGRAMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO LE CONFIERE EL TÍTULO DE

## Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional

EN LA CIUDAD DE Bogotá D.C., a los 10 días del mes de septiembre de 2014

*Jorge E. Salazar*  
LEA ANTURA DE FUNDIP

*M. Posada*  
SECRETARÍA

*Secretaría de Educación*  
SECRETARÍA GENERAL

REGISTRO No. 1446, Folio 97 del Libro de Diplomas No. 1

DE LA SEDE DE Bogotá FACULTAD DE ARTES

**37084**

I E B

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES  
BIBLIOTECARIAS

*Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional*  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
*16.657.762 de Cali*



MAESTRO  
EN DIRECCIÓN DEL  
DESARROLLO URBANO

-MDL-

I E B

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES  
BIBLIOTECARIAS

*Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional*  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
*16.657.762 de Cali*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

# LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



TENIENDO EN CUENTA QUE

**Jorge Enrique Posada Salazar**  
C.C. 16.667.762 de Cali

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS  
DEL PROGRAMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO LE CONFIERE EL TÍTULO DE

## Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina

EN LA CIUDAD DE Bogotá, a los 17 días del mes de Septiembre de 2008.

*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Vicerrector Académico

BOLETÍN No. 1048 del Libro N° 2 Folio N° 70  
Bogotá, 19910

República de Colombia  
El Ministerio de Educación Nacional  
y en su nombre



Corporación Universitaria Autónoma de Occidente

Confiere el título de

## Ingeniero Mecánico

Resolución de Aprobación No. 1 de 2008 de Diciembre 31 de 1998

A

**Jorge Enrique Posada Salazar**

Resolución No. 10 de 16.667.762 de Cali, 2008

En testimonio expide el presente diploma y lo refrenda con el sello  
de la institución en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca,  
a los 28 días del mes de Junio de 1998

*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Vicerrector Académico

BOLETÍN No. 1050 del Libro III Folio No. 574  
Bogotá, 1998

República de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional



# La Universidad del Valle

Confiere el Título de

## Especialista en Administración de la Calidad Total y la Productividad

**Jorge Enrique Posada Salazar**

Identificado con el número

En testimonio de ello se expide el presente Diploma y lo refrenda con el sello de la  
institución en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca  
a los 12 días del mes de Noviembre de 2008

*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Vicerrector Académico



LA UNIVERSIDAD DEL VALLE - FACULTAD DE CIENCIAS DE LA  
ADMINISTRACIÓN - ESPECIALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN TOTAL DE  
LA CALIDAD Y LA PRODUCTIVIDAD

HACE CONSTAR QUE:

JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR  
C.C. #16.657.762

ASISTIÓ Y APROBÓ EL ENTRENAMIENTO DE AUDITOR INTERNO DE CALIDAD,  
BASADO EN LA NORMA ISO 9001: 2000 E ISO 19011, CON UNA INTENSIDAD DE 16  
HORAS.

Santiago de Cali, Colombia, Marzo 12 de 2005

*Leonel Leal Cardozo*

LEONEL LEAL CARDOZO  
Director Especialización en Administración Total  
de la Calidad y la Productividad

ALVARO BOLIVAR P. - Profesor  
Certificado serie LA/99/CO/749  
y Co/003 - 01 ( versión 2000)

REPUBLICA DE COLOMBIA



Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita" y  
Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Sur Occidente  
Colombiano

De conformidad con sus estatutos y el Decreto Ley 1420 de 1998

Otorgan a

Jorge E. Posada Salazar.



AVALES 1

En consideración a su asistencia y participación de mayo 31 a junio 29 de 2002

En constancia se referenda con las respectivas firmas en Santiago de Cali, a los 20 días del mes de  
Junio de Dos Mil Dos

*Alfonso García Páez*  
Alfonso García Páez  
Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita"

El Consejo Nacional de Avaluadores

Hace Constatar Que:

Jesús A. Molinera - Jorge E. Posada S.  
Carlos Eugenio Ramírez Cardenas  
participaron en el 4º Concurso Nacional de Avalúos y se  
les confirió mención especial por el mejor trabajo presentado  
en la categoría de

Avalúos Especiales

Santiago de Cali, Noviembre 12 de 1993

*Alfonso García Páez*  
Alfonso García Páez  
Presidente

*Julio Sánchez*  
Julio Sánchez  
Presidente



PROFUNDAS

EL SUBCOMITÉ SECRETARÍA EJECUTIVA DEL REGISTRO NACIONAL DE  
AVALES RAÍZES - R.N.A.

HACE CONSTAR:

Que los señores JORGE ENRIQUE POSADA S., LUIS ENRIQUE FERRAZ  
Y CARLOS EUGENIO RAMÍREZ C., con domicilio en la ciudad de Cali,  
obtuvieron el tercer puesto en la categoría de Avalúos Especiales  
en el II CONCURSO NACIONAL DE AVALES, celebrado en la ciudad de  
Barranquilla el día 30 de Mayo de 1991.

Para constancia se firma a los Diez y Seis (16) días del mes de  
Julio de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992).

*Luis Ferraz*  
Luis Ferraz  
Secretario Ejecutivo del  
Registro Nacional de Avalúos Raíces

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional "Análisis Empírico de los Mercados de Suelo en América Latina"**  
Carga horaria: 40 horas aula

Bogotá, Colombia  
25 al 29 de marzo de 2008

*M. O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director  
Programa para América Latina y el Caribe

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional**  
**Dimensión Jurídica de las Políticas de Suelo**  
Carga horaria: 40 horas aula

Bogotá, Colombia  
25 al 29 de febrero de 2008

*M. O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director  
Programa para América Latina y el Caribe

**EAD**  
Escuela de Administración de Empresas  
Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad Nacional de Colombia

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce que  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
aprobó con 85,8 / 100 el curso a distancia  
**Financiamiento de las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano**

Curso de 145 horas desarrollado del 29 de Octubre al 16 de Diciembre de 2007 con el siguiente temario:

1. El financiamiento urbano a través del impuesto predial: El espejismo anudado.
2. La realidad del impuesto predial en América Latina: Evidencias de la diferencia.
3. La naturaleza de la fiscalidad del suelo urbano: Los arrendamientos conceptuales.
4. La problemática sobre el financiamiento con el suelo: El paso a los libros: perfil.
5. La revalorización de plusvalías para financiar a la ciudad: Más allá del impuesto predial.
6. Los instrumentos específicos de movilización de plusvalías: La experiencia latinoamericana.

*M. O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director del Programa

*G. K. Ingram*  
Gregory K. Ingram  
Presidente

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional**  
**Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos**  
Carga horaria: 35 horas aula

Buenos Aires, Argentina  
15 al 20 de julio de 2007

*M. O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director, Programa para América Latina y el Caribe



La  
**UNIVERSIDAD DEL VALLE**  
Facultad de Ingeniería

Certifica que:

**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

CC. 16657762 de Cali

Participó con calidad de **PONENTE** en la  
**1ª Jornada Local de Geometría y Topografía**,  
realizada en Santiago de Cali, el día 28 de Octubre de 2011.

*[Signature]*  
**ENRIQUE QUIROGA RUBIANO**  
Decano  
Facultad de Ingeniería

*[Signature]*  
**MÓNICA PRECIADO VARGAS**  
Directora Protempore Académica  
Ingeniería Topográfica



**L** LINCOLN INSTITUTE  
OF LAND POLICY Programa para América  
Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
en el  
Curso de Especialización  
**Mercados y Políticas de Suelo en América Latina**  
*Intensidad horaria: 26 horas presenciales semestrales*

Bogotá, Colombia  
11 de febrero al 9 de mayo de 2008

*[Signature]*  
Martín O. Smolka  
Director  
Programa para América Latina y el Caribe

**L** LINCOLN INSTITUTE  
OF LAND POLICY Programa en Latin America  
and the Caribbean

Certifica que

**Jorge Enrique Posada Salazar**

Participó de la

**I Feria de mini-cursos sobre  
Políticas de Suelo**

desarrollada en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana entre los días 24 y 27 de abril del 2012.  
Los mini-cursos, listados a seguir, completaron una carga de 32 h.

- Curso 1 - Mercados de suelo urbano
- Curso 2 - Cambio climático y políticas de suelo
- Curso 3 - Planeamiento y financiamiento urbano
- Curso 4 - Catastro y valuaciones
- Curso 5 - Dimensión jurídica urbana

*[Signature]*  
Martín O. Smolka  
Director del Programa

*[Signature]*  
Diego A. Erba  
Coordinador EAD



Certifica que

**Jorge Enrique Posada Salazar**

aprobó con 88/100 el curso a distancia

**Aplicaciones del Catastro Multifinanciarlo en la  
Definición de Políticas de Suelo Urbano**

Curso de 140 horas desarrollado entre el 5 de octubre y el 20 de noviembre de 2009  
con el siguiente temario:

- El Catastro y la Información Territorial Urbana
- Avalúo de Inmuebles y Plusvalías - Impuesto Predial
- Geotecnologías aplicadas al Catastro - SIG/SIT
- El Catastro y el Desarrollo Urbano

*[Signature]*  
Martín O. Smolka  
Director del Programa

*[Signature]*  
Gregory K. Ingram  
Presidente



**LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**  
**y**  
**EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**CERTIFICAN QUE:**

**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

**PARTICIPO DEL:**

**SEMINARIO SOBRE PLUSVALIA, PLANES PARCIALES Y DERECHOS DE TRANSFERENCIA LEY 388 DE 1997**

**REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI EL DIA 01 DE DICIEMBRE DE 2000**

**FEDERICO O'BYRNE BARBERENA**  
**PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA**

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI**

**Certifico que**

**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

**Participó del**

**Seminario Avanzado de Avalúos**

**Realizado los días 24 y 25 de Marzo de 1995**

**LUCELA JACOBINA NAVEA**  
**Directora**

**OSCAR ENRIQUE OCHOA**  
**Coordinador**

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
 Seccional Valle del Cauca  
 Miembro de la Unión Registradora de Avaluadores de Medellín

**Certifica que:**

**JORGE POSADA**

**Asistió al**

**SEMINARIO TALLER DE AVALUOS ESPECIALES**

**el día 11 de JULIO de 1996**

**Supervisor Colombiano de Avaluadores**

**Seccional Valle del Cauca**

**LUCELA JACOBINA NAVEA**  
**Directora**

**OSCAR ENRIQUE OCHOA**  
**Coordinador**

**ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION**

**CERTIFICAN QUE:**

**Jorge Enrique Posada**

**Participó al Seminario Taller "Plusvalía y Planes Parciales" realizado el día 01 de Diciembre de 2000 en el Hotel El Valle del Cauca, en el marco del Programa de Capacitación Profesional dirigido por esta Alcaldía.**

**JOHANNES MERLIANTIA IRRIBARIZ**  
**Presidente**

**Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca**

**CERTIFICA QUE:**

**JORGE POSADA SALAZAR**

**Asistió al Seminario Taller "Plusvalía y Planes Parciales" realizado el día 11 de Julio de 1996 en el Hotel El Valle del Cauca, en el marco del Programa de Capacitación Profesional dirigido por esta Asociación.**

**JOHANNES MERLIANTIA IRRIBARIZ**  
**Presidente**

**LUCELA JACOBINA NAVEA**  
**Directora**



**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI**  
CERTIFICA QUE:

**Jorge E. Posada**

ASISTIO AL CURSO:

**AVALUOS DE RENTA Y DE EMPRESAS EN MARCHA**

Octubre 9 y 10 de 1990

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
C.A.  
C.A.



**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI**  
CERTIFICA QUE:

**Jorge Enrique Posada**

ASISTIO AL CURSO:

**SEMINARIO DE AVALUOS BUZUALES**  
Marzo 20 y Diciembre 1 y 2

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
C.A.  
C.A.



**Registro Nacional de Avaluadores**

Coordinado por FEDELONJAS

Certifica que:

**Jorge Enrique Posada S.**

Asistió al Seminario Taller Nacional de  
Avalúos de Empresas y otros Activos  
Celebrado los días 12 y 13 de Marzo de 1992

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente



**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
C.A. - Calle 100 No. 100-100

CERTIFICA QUE:

**JORGE POSADA**

Participó en el  
CURSO DE AVANZADO EN AVALUOS DE EMPRESAS Y OTROS ACTIVOS

celebrado los días 18, 19 y 20 de Mayo de 1995

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente



**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
C.A. - Calle 100 No. 100-100

Certifica que:

**Jorge Enrique Posada Salazar**

Participó del

Seminario Taller:  
**Matemáticas Financieras aplicadas a Avalúos**

Mayo 18, 19 y 20 de 1995

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente

*[Signature]*  
Firma del  
Presidente



Continúa hoja # 2.-

14.- JULIO INGLADI NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

15.- JAIRO BUSTA  
 CC # 18'793.846 CALI

16.- MARCELO MARTINEZ GUSTAVO  
 CC # 18'793.846 CALI

La presente concuerda en Firma en Cali, a los días 13/02/94 del mes de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

*[Firma]*  
 WILLIAM GUSTAVO OFELLE  
 Asesor Catastral  
 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

*[Firma]*  
 AGUSTIN CODAZZI

Cali, noviembre 1 de 1993

Después de haberse leído el presente, se ha acordado que los funcionarios que se mencionan en el artículo 4º de la Ley 14 de 1994, se reúnan en el día 13 de febrero de 1994, con una hora de anticipación al día 13 de febrero de 1994, en el lugar y hora que se indica a continuación.

1.- JAIRO BUSTA NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

2.- JAIRO BUSTA NIBAO  
 CC # 18'793.846 CALI

3.- MARCELO MARTINEZ GUSTAVO  
 CC # 18'793.846 CALI

4.- JULIO INGLADI NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

5.- JAIRO BUSTA NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

6.- MARCELO MARTINEZ GUSTAVO  
 CC # 18'793.846 CALI

7.- JULIO INGLADI NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

8.- JAIRO BUSTA NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

9.- MARCELO MARTINEZ GUSTAVO  
 CC # 18'793.846 CALI

10.- JULIO INGLADI NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

11.- JAIRO BUSTA NIBAO  
 CC # 18'794.887 CALI

12.- MARCELO MARTINEZ GUSTAVO  
 CC # 18'793.846 CALI

FORO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA Y RURAL

REGISTRO COMPLICADO LA PRESENCIA DEL ASISTENTE SOCIAL EN LA OBLIGACIONES

DE PARTICIPAR EN LA

*[Firma]*  
 Fundación para el Desarrollo con Justicia Social  
 ALDO E. MARTÍN MARTÍN  
 ASISTENTE SOCIAL

EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO CATASTRO MUNICIPAL DE CALI

HACE CONSTAR

Que JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.598.945 expedida en Cali (V), asistió al curso de AVALUOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES, dictado durante los días 2, 3 y 4 de febrero de 1994, con una intensidad de 20 horas.

Dada en Santiago de Cali, a los cuatro (4) días del mes de febrero de 1994

*[Firma]*  
 RODRIGO CASTELLANOS LUQUE  
 Asesor Catastral  
 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

ALCALDIA CALI

EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO CATASTRO MUNICIPAL DE CALI

HACE CONSTAR

Que JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.598.945 expedida en Cali (V), asistió al curso de AVALUOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES, dictado durante los días 2, 3 y 4 de febrero de 1994, con una intensidad de 20 horas.

Dada en Santiago de Cali, a los cuatro (4) días del mes de febrero de 1994

*[Firma]*  
 RODRIGO CASTELLANOS LUQUE  
 Asesor Catastral  
 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

ALCALDIA CALI

# LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



TENIENDO EN CUENTA QUE

**Jorge Enrique Posada Salazar**  
C.C. 16.657.762 de Cali

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS  
DEL PROGRAMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO LE CONFIERE EL TÍTULO DE

## Magíster en Ordenamiento Urbano - Regional

EX LA CIUDAD DE Bogotá D.C., a los 10 días del mes de septiembre de 2014

*Jorge E. Salazar*  
DECANATO DE FACULTAD

*M. Uribe*  
DIRECTOR

*Arborea de la...*  
SECRETARÍA GENERAL

# LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



TENIENDO EN CUENTA QUE

**Jorge Enrique Posada Salazar**

C.C. 16.657.762 de Euf

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS  
DEL PROGRAMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO LE CONFERIEME EL TÍTULO DE

**Especialista en Mercados y Políticas  
de Suelo en América Latina**

EN LA CIUDAD DE Bogotá, a los 17 días del mes de Septiembre de 2008.

*[Firmas de autoridades]*

DOCUMENTO No. 1048 del Libro N° 2 Folio N° 70  
EN LA CIUDAD DE Bogotá, a los 17 días del mes de Septiembre de 2008.  
19940



República de Colombia  
El Ministerio de Educación Nacional

Corporación Universitaria Autónoma de Occidente

Confiere el título de

**Ingeniero Mecánico**

Renovación de Aprobación No. 1 No. 1596 de Diciembre 31 de 1990

**Jorge Enrique Posada Salazar**

C.C. 16.657.762 de Euf

En testimonio expido el presente diploma a la referida con el sello  
de la institución en la ciudad de Santafé de Bogotá, Valle del Cauca,  
a los 28 días del mes de Junio de 1990

*[Firmas de autoridades]*

DOCUMENTO No. 1048 del Libro N° 2 Folio N° 70  
EN LA CIUDAD DE Bogotá, a los 17 días del mes de Septiembre de 2008.  
19940



# La Universidad del Valle

**Especialista en Administración de la Calidad  
Total y la Productividad**

**Jorge Enrique Posada Salazar**

Identificación con el sello de la  
institución en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca,  
a los 14 días del mes de Septiembre de 2008

*[Firmas de autoridades]*



LA UNIVERSIDAD DEL VALLE - FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN - ESPECIALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN TOTAL DE LA CALIDAD Y LA PRODUCTIVIDAD

HACE CONSTAR QUE:

JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR  
C.C. #16.657.762

ASISTIÓ Y APROBÓ EL ENTRENAMIENTO DE AUDITOR INTERNO DE CALIDAD, BASADO EN LA NORMA ISO 9001: 2000 E.O. 1.911, CON UNA INTENSIDAD DE 16 HORAS

Santiago de Cali, Colombia, Marzo 12 de 2005

ALVARO BOLIVAR P. - Profesor  
Certificado serie LA 1991 CO / 749 y CO003 - 01 (versión 2000)

LEONEL LEAL CARDOZO  
Director Especialización en Administración Total de la Calidad y la Productividad

# REPUBLICA DE COLOMBIA



Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita" y Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Sur Occidente Colombiano

De conformidad con sus estatutos y el Decreto Ley 1420 de 1998

Otorgan a  
**Jorge E. Posada Salazar.**  
Avaluar en  
**AVANZADOS 1**

En consideración a su asistencia y participación de mayo 31 a junio 29 de 2002

En constancia se refrenda con las respectivas firmas en Santiago de Cali, a los 29 días del mes de Junio de Dos Mil Dos

*Alfonso García Daneso*  
Alfonso García Daneso  
Lonja de Propiedad Raíz de Cali "La Ermita"

## El Consejo Nacional de Avaluadores

Hace Constatar Que:

José A. Molinera - Jorge E. Posada S.  
Carlos Eugenio Ramírez Cárdenas  
participaron en el 4º Concurso Nacional de Avalúos y se les confirió mención especial por el mejor trabajo prestado en la categoría de

**Avalúos Especiales**

Santiago de Cali, Noviembre 12 de 1993

*Clara Patricia Rodríguez*  
Clara Patricia Rodríguez  
Presidente

*Julio César Sánchez*  
Julio César Sánchez  
Independiente



EL REGISTRO SECCIONAL EJECUTIVO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES - R.N.A. -

HACE CONSTAR:

que los señores JORGE CARLOS POSADA S., CARLOS EUGENIO RAMÍREZ Y CARLOS EUGENIO RAMÍREZ S., con domicilio en la ciudad de Cali, obtuvieron el tercer puesto en la categoría de Avalúos Especiales en el IV CONCURSO NACIONAL DE AVALUOS, celebrado en la ciudad de Barranquilla el día 30 de Mayo de 1993.

Para constancia se firmó en los Diez y Seis (16) días del mes de Julio de Mil Novecientos Noventa y Uno (1991).

*Arminio Jarama*  
Arminio Jarama  
Presidente Ejecutivo FEDERUNJAS

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional "Análisis Empírico de los Mercados de Suelo en América Latina"**  
Carga horaria: 40 horas aula

Bogotá, Colombia  
25 al 29 de marzo de 2008

*M.O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director  
Programa para América Latina y el Caribe

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional**  
**Dimensión Jurídica de las Políticas de Suelo**  
Carga horaria: 40 horas aula

Bogotá, Colombia  
25 al 29 de febrero de 2008

*M.O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director  
Programa para América Latina y el Caribe

**EAD**  
Escuela de Administración y Desarrollo

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce que  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
aprobó con 85.8 / 100 el curso a distancia  
**Financiamiento de las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano**  
Curso de 445 horas, desarrollado del 26 de Octubre al 11 de diciembre de 2007 con el siguiente temario:

1. El financiamiento urbano a través del impuesto predial. El esquema ortodoxo.
2. La realidad del impuesto predial en América Latina. Evidencias de la diferencia.
3. La naturaleza de la fiscalidad del suelo urbano: Los argumentos conceptuales.
4. La polémica sobre el financiamiento con el suelo. El paso a las ideas.
5. La revaloración de plusvalías para financiar a la ciudad. Más allá del impuesto predial.
6. Los instrumentos específicos de innovación de plusvalías: La experiencia latinoamericana.

*M.O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director del Programa

*Gregory K. Ingram*  
Gregory K. Ingram  
Presidente

**LINCOLN INSTITUTE**  
OF LAND POLICY

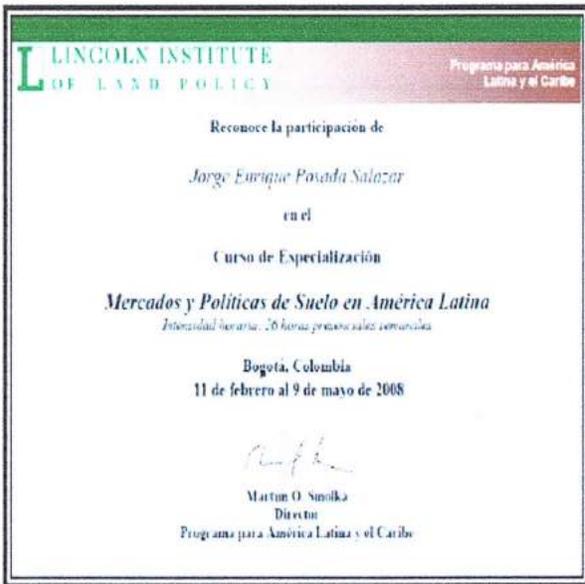
Programa para América Latina y el Caribe

Reconoce la participación de  
*Jorge Enrique Posada Salazar*  
en el

**Curso de Desarrollo Profesional**  
**Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos**  
Carga horaria: 45 horas aula

Buenos Aires, Argentina  
15 al 20 de julio de 2007

*M.O. Smolka*  
Martín O. Smolka  
Director Programa para América Latina y el Caribe



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL CERTIFICAN QUE

**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

PARTICIPO DEL:

**SEMINARIO SOBRE PLUSVALIA, PLANES PARCIALES Y DERECHOS DE TRANSFERENCIA LEY 388 DE 1997**

REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI EL DIA 01 DE DICIEMBRE DE 2000

*Federico O Byrne Barberena*  
**FEDERICO O BYRNE BARBERENA**  
 PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

**LONG CAUCA**

IONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI

Certifica que

**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

Participó del

**Seminario Avanzado de Avalúos**

Realizado los días 24 y 25 de Marzo de 1995

*Osiris Sánchez Posada*  
 OSIRIS SANCHEZ POSADA  
 Gerente

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**  
 Seccional Valle del Cauca  
 Miembro del ICAJ (Instituto Colombiano de Avaluadores)

Certifica que:

**JORGE POSADA**

Asistió al

**SEMINARIO TALLER DE AVALUOS ESPECIALES**

el día 11 de JULIO de 1996

*Osiris Sánchez Posada*  
 OSIRIS SANCHEZ POSADA  
 Gerente

*Alcides Cuellar Osorio*  
 ALCIDES CUELLAR OSORIO  
 Presidente

LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION CERTIFICAN QUE

**Jorge Enrique Posada**

Participó en el Seminario sobre Plusvalía, Planes Parciales y Derechos de Transferencia Ley 388 de 1997, realizado en Santiago de Cali el día 01 de Diciembre de 2000.

*Pranisco Moreno Arbeláez*  
**PRANISCO MORENO ARBELAÉZ**  
 Presidente

**Sociedad Colombiana de Avaluadores - Seccional Valle del Cauca**  
 Documento Inscripción 2176. Dto. de 1992

CERTIFICA QUE

**JORGE POSADA SALAZAR**

Asistió al Seminario Taller "Avaluos especiales para el caso de los terrenos de urbanización" realizado en el mes de Julio de 1996, en cumplimiento de los Programas de Especialización Profesional dirigidos por esta Asociación.

*Alcides Cuellar Osorio*  
 ALCIDES CUELLAR OSORIO  
 Presidente

*Osiris Sánchez Posada*  
 OSIRIS SANCHEZ POSADA  
 Gerente



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI

CERTIFICA QUE:

Jorge E. Posada

ASISTIO AL CURSO:

AVALUOS DE RENTA Y DE EMPRESAS EN MARCHA

Octubre 9 a 10 de 1990

*[Signature]*  
Presidente



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI

CERTIFICA QUE:

Jorge Enrique Posada

ASISTIO AL CURSO:

SEMINARIO DE AVALUOS RURALES

Reservados 20 a Octubre 1 - 22

*[Signature]*  
Presidente



Registro Nacional de Avaluadores

Coordinado por FEDELONJAS

Certifica que:

Jorge Enrique Posada S.

Asistió al Seminario Taller Nacional de Avalúos de Empresas y otros Activos

Celebrado los días 12 y 13 de Marzo de 1992

*[Signature]*  
MIGUEL ANTONIO VILLALBA  
Presidente  
Registro Nacional de Avaluadores

*[Signature]*  
FELIX OSO GONZALEZ  
Presidente



Sociedad Colombiana de Inversiones

CERTIFICA QUE:

JORGE POSADA

TALLER DE INGENIERIA ECONOMICA DE INVERSIONES

Septiembre 1991

*[Signature]*  
Presidente



Sociedad Colombiana de Inversiones

Certifica que:

Jorge Enrique Posada Salazar

Participó del

Seminario Taller: Matemática Financiera aplicada a Avalúos

Mayo 18, 19 y 20 de 1995

*[Signature]*  
Presidente

*[Signature]*  
JUAN MANUEL DIEZ  
Presidente

*[Signature]*  
SERGIO VEGA JANCORINI  
Comisario

# CERTIFICATE

This is to certify that  
**Jorge Enrique Posada Salazar**  
 has completed the SkillsSoft course  
**El Marco Lógico para el Diseño de Proyectos - ZIAD1101**  
 on  
**15/05 11:47 PM**



# CERTIFICADO de PARTICIPACIÓN

Otorgado a  
**JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR**

Por haber completado satisfactoriamente el taller a distancia  
**MEGAPROYECTOS, GEOPOLITICA Y  
 DESARROLLO SOSTENIBLE**  
 del 11 al 12 de marzo de 2009



*Gerardo Hoiny*  
 GERARDO HOINY

*Enrique Guzmán*  
 ENRIQUE GUZMÁN



**SEMINARIO PROCESOS URBANOS INFORMALES**  
 Otorgado a  
**Jorge Posada Salazar**

El 11 y 12 de marzo de 2009

**PRIMER CONGRESO LATINOAMERICANO DE VALORIZACION**

JORGE ENRIQUE POSADA SALAZAR  
 Asistió al  
**PRIMER CONGRESO LATINOAMERICANO DE VALORIZACION**  
 realizado el 11 y 12 de Marzo de 2009 con una intensidad de 16 horas

