RAD.18-2021-207 APORTO AVALUO COMERCIAL - DEMANDADO: PATRICIA MARLENIS MURILLO

María del Pilar Salazar Sánchez <pilarsalazar@telmex.net.co>

Mié 09/11/2022 11:26

Para: Memoriales 02 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj02ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)
Juez 02 de Ejecución Civil Municipal de Cali.
E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Hipotecario.
Demandante: Marjorie Guadalupe Cubillos de Lopez.
Demandado: Patricia Marlenis Murillo Reyes.

Radicación: 18-2021-207

En calidad de apoderada judicial de la parte Demandante, adjunto memorial en archivo PDF (41 folios), por medio del cual aporto Avalúo Comercial del inmueble objeto de la ejecución.

Por favor realizar el acuse de recibo.

Atentamente,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Tel. 8961305 - Celular: 310-8457450.

Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ.
Abogada. ----------

Señor
JUEZ 2 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI - VALLE
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO GARANTIA REAL.
DEMANDANTE: MARJORIE GUADALUPE CUBILLOS.
DEMANDADA: PATRICIA MARLENIS MURILLO.

JUZGADO ORIGEN: 18 CIVIL MUNICIPAL
RAD:2021-207

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ, de condiciones civiles conocidas por su despacho, respetuosamente manifiesto: Que de acuerdo con el artículo 444 del Código General del Proceso, presento ante su despacho el AVALUO COMERCIAL del inmueble legalmente embargado y secuestrado en este proceso, informándole desde ya que asciende a la suma de **$170.031.500,00 Mcte.**

Anexo a este escrito el Certificado catastral donde consta un avaluó por $25.726.000,00, expedido por el Municipio de Cali.

Por considerar que el avalúo catastral aumentado en un 50% no es idóneo, adjunto el dictamen pericial obtenido por el Perito Pedro Nel Sandoval Chimbaco; dictamen que contiene el valor actualizado y real del inmueble.

PETICIÓN:

Por lo anterior solicito:

Que previo traslado a la parte demandada, sea debidamente aprobado por su despacho el avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado, en la suma de **$170.031.500,00 Mcte.**

Adjunto el recibo del Perito Avaluador donde aparece cancelada la suma de $350.000,00 como Honorarios por el dictamen, para ser tenido en cuenta en los gastos del proceso.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.
C.C.#31.970.738 DE CALI. T.P.#66921 C.S.J.
Telefonos: 4073490 – 8961305 Celular: 310-8457450

PEDRO NEL SANDOVAL

CARRERA 42A No.14C- 05 CALI.
pedroavaluos@hotmail.com
Móvil 316 288 4968
Teléfono 334 9513
RAA 16 649 346

ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL

AV - 2022 - 10 - 170

TIPO DE INMUEBLE:

VIVIENDA URBANA CASA BIFAMILIAR DE DOS PISOS

SOLICITADO POR:

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

UBICACIÓN:

CARRERA 26H #80-59
BARRIO JOSÉ MANUEL MARROQUÍN II, COMUNA 14
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA

FECHA DE ESTUDIO:

08 DE NOVIEMBRE DE 2022

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL AV - 2022 10 170

TIPO DE INMUEBLE:
URBANO LOTE DE TERRENO Y SU RESPECTIVA CONSTRUCCIÓN
SIN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SOLICITADO POR:
JUZGADO DIECIOCHO
CIVIL MUNICIPAL DE CALI

UBICACIÓN:
CARRERA 26H #80-59 SECTOR ORIENTE
BARRIO JOSÉ MANUEL MARROQUÍN II - COMUNA 14 (14-05)
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS: LATITUD: 3°25’51.93” NORTE / LONGITUD: - 76°28’53.04” OESTE

FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE 08 DE 2022

Santiago de Cali; noviembre 08 de 2022.

Señores:
Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali.
La Ciudad.

Propietario:
Patricia Marlenis Murillo Reyes.
C.C 66.974.234

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el **Valor Comercial** de un inmueble **Casa bifamiliar de dos pisos** localizada en la **Carrera 26H #80-59, Barrio José Manuel Marroquín II**; Municipio Santiago de Cali; Departamento del Valle del Cauca.

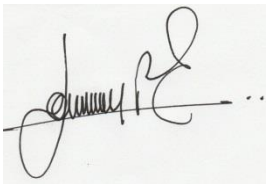
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en esta propiedad, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión, Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de**: CIENTO SETENTA MILLONES TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS PESOS M/CTE. ($170.031.500).**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES. Agradece su atención a la presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;



PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales – Obras de Infraestructura - Otros

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:
Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali.

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:
Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:
El objeto del presente informe es determinar el ***Valor de Mercado*** que tendría la casa vivienda bifamiliar de dos pisos que más adelante describiremos. Se entiende por ***Valor de Mercado*** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:
Urbano casa de dos pisos de altura sin reglamento de propiedad horizontal.

1.5. UBICACIÓN:
El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Carrera 26H #80-59 Barrio José Manuel Marroquín II, identificado a su vez con el Código Único Municipal (14-05) de la Comuna No.14, Municipio Santiago de Cali. Sus coordenadas de georreferenciación según IDESC son: Latitud: 3°25´51.93´´Norte / Longitud: -76°28´53.04¨ Oeste.

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:
El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter habitacional - casa vivienda bifamiliar, actualmente se encuentra ocupada por propietaria.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:
- ➔ Escritura pública dos mil cuatro (2.004) de julio veintiuno (21) del dos mil diecisiete (2017) notaria trece (13) de Cali.
- ➔ Copia del Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 370-455093.
- ➔ Copia de diligencia de secuestro #184 del juzgado Treinta y seis Civil Municipal de Cali.
- ➔ Certificado Catastral 2022

1.8. FECHA DE LA VISITA:
Miércoles, dos (02) de noviembre del año dos mil veintidós (2022)

1.9. FECHA DEL INFORME:
Martes, ocho (08) de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

2. SECTOR

2.1. GENERALIDADES:

El barrio José Manuel Marroquín II, se encuentra ubicado en el oriente de la ciudad de Santiago de Cali, más concretamente delimitado por la Carrera 26 por el norte con la planta de tratamiento Puerto Mallarino, al Sur; Con la Carrera 26K Con el Marroquín I; Por el oriente con las Calles 76 y 101 con los Barrios Alirio Mora, Los Naranjos, Los Naranjos II, Promisiones Populares B; y por el Occidente con la Calle 73 de con el barrio Marroquín III y el sector de Laguna el Pondaje.,

El sector oriente – José Manuel Marroquín II - es una zona predominante residencial con vivienda de uno y hasta de tres niveles de altura, que presenta además otros usos compatibles y necesarios para su buen funcionamiento tales como, institucionales y de servicios. Los usos comerciales se han localizado principalmente en la Transversal 103. Es una zona atravesada longitudinalmente por la Transversal 103, con algunos centros comerciales cercanos de pequeña superficie como La Casona con bancos, una sede de la Cámara de Comercio de Cali, y otros. La topografía es Plana y el estrato socioeconómico predomínate es dos (2). Como hitos cercanos se destaca, El Colegio Nuevo Latir, Clínica Versalles y La Casona.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN No se aprecia ningún factor exógeno que genere una valoración. Dada la buena localización y las características del predio se considera una valorización normal a través del tiempo**.**

VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL Las principales vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de la más importantes al predio podemos mencionar: Calle 73 (VAP) es una Vía Arteria Principal; Carrera 27 y Transversal 103 (VAS) Vías Arterias Secundarias;; Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio (Según acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali).

SERVICIOS PÚBLICOS En el sector se dispone de los siguientes servicios públicos:

- Servicio de acueducto.
- Servicio de energía eléctrica.
- Servicio de alcantarillado.
- Servicio de teléfono.
- Servicio de gas natural.

TRANSPORTE PÚBLICO El servicio de transporte público urbano es relativamente bueno. Sobre la Transversal 103; la Carrera 27 con paradas normales y estaciones del Sistema Masivo de Transporte MIO respectivamente

2.2. COMUNA No.14

Esta comuna está localizada en el denominado “Distrito de Aguablanca”, al oriente de la ciudad de Cali, contigua al área rural del corregimiento de Navarro, corregimiento también ampliamente conocido por que presta el servicio a Cali y municipios vecinos como depósito de basuras. La comuna 14 delimitada al oriente y el norte con la comuna 21, al sur por el corregimiento de Navarro y la comuna 15; y al occidente con la comuna 13. La comuna 14 tiene un área total de 458 Hectáreas, de las cuales 448 están utilizadas en vivienda, es decir presenta muy pocas zonas verdes. Su población según datos del último censo es de 154.076 habitantes que representan el 7.3% del total de población de la ciudad. Conformada por los barrios: Alirio Mora Beltrán, José Manuel Marroquín I, José Manuel Marroquín II, Los Naranjos I, Los Naranjos II, Puertas del Sol I, Quintas del Sol, Manuela Beltrán, Las Orquídeas, Alfonso Bonilla Aragón, La Casona y Promociones Populares B.

2.2.1. ACUEDUCTO:

El agua potable se suministra principalmente a partir de la planta de Puerto Mallarino y es conducida a través de la tubería de transmisión sur de 56 pulgadas que corre por la Autopista Oriental, desde la carrera 23 hasta la carrera 34.

2.2.2. ALCANTARILLADO:

El sistema general de drenaje está conformado por dos subsistemas:

- El primero lo integran el Colector Cauca, el Colector Cauca Norte, la Estación de Bombeo Navarro y la tubería de impulsión.
- El segundo, el Interceptor Cañaveralejo y el Colector General.

El sistema colector pluvial es insuficiente, razón por la cual se presentan inundaciones periódicas, afectando aquellos sectores que están ubicados en los terrenos de más bajo nivel.

2.2.3. ENERGÍA:

La Comuna es servida por la subestación de Juanchito con 282 transformadores (EMCALI y particulares) con una capacidad instalada de 32.152 Kilovatios. Cuenta con 26.845 suscriptores residenciales de energía y 410 son usuarios de carácter comercial o industrial.

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA No.14

2.3.1. SALUD:

Instituciones que prestan servicios de salud: Puestos de Salud 9, Centros de Salud 2, Centros Hospitalarios 1 y Clínicas 0.

2.3.2. EDUCACIÓN:

En la comuna 14 existían, para el 2005, un total de 32.205 estudiantes matriculados. De este total, se encontraban matriculados en el nivel preescolar un 13% en 84 instituciones educativas. Un 72,3% estaba matriculado en primaria en 85 establecimientos y finalmente un 52,4% se encontraba en secundaria y media en 65 establecimientos educativos.

2.3.3. RECREACIÓN:

Otra de las carencias de la Comuna es la falta de espacios para la recreación. La comuna cuenta con tres centros polideportivos que no son suficientes para la demanda de una población en crecimiento.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.1. NORMATIVIDAD.

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, el predio se localiza en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.** Tratamiento Urbanístico: **CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)**; UPU. Unidad de Planificación Urbanística **4= AGUABLANCA,** con Índice de Construcción Base: **3.0**; Índice de Construcción Adicional: **1,0**.

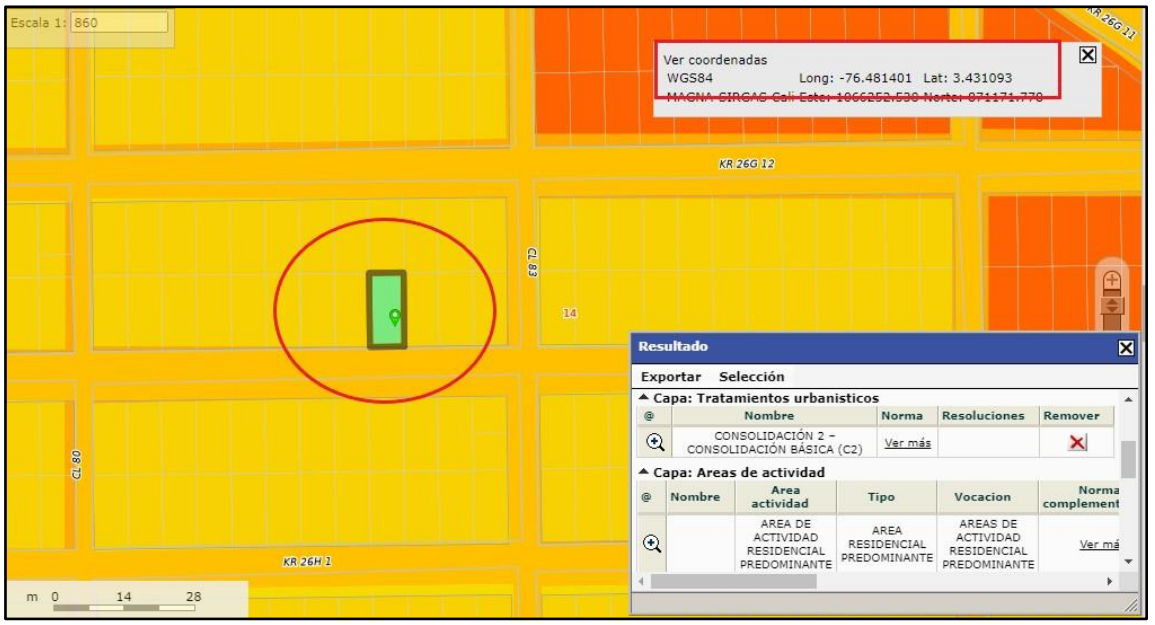
3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD

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

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

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

Artículo 290. **Área de Actividad Residencial Predominante**. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios a la vivienda, los cuales Se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m2.) metros cuadrados.



De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio en el marco del modelo de ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las áreas de actividad y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.
Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas Urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:
1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. **Tratamiento urbanístico de consolidación**.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

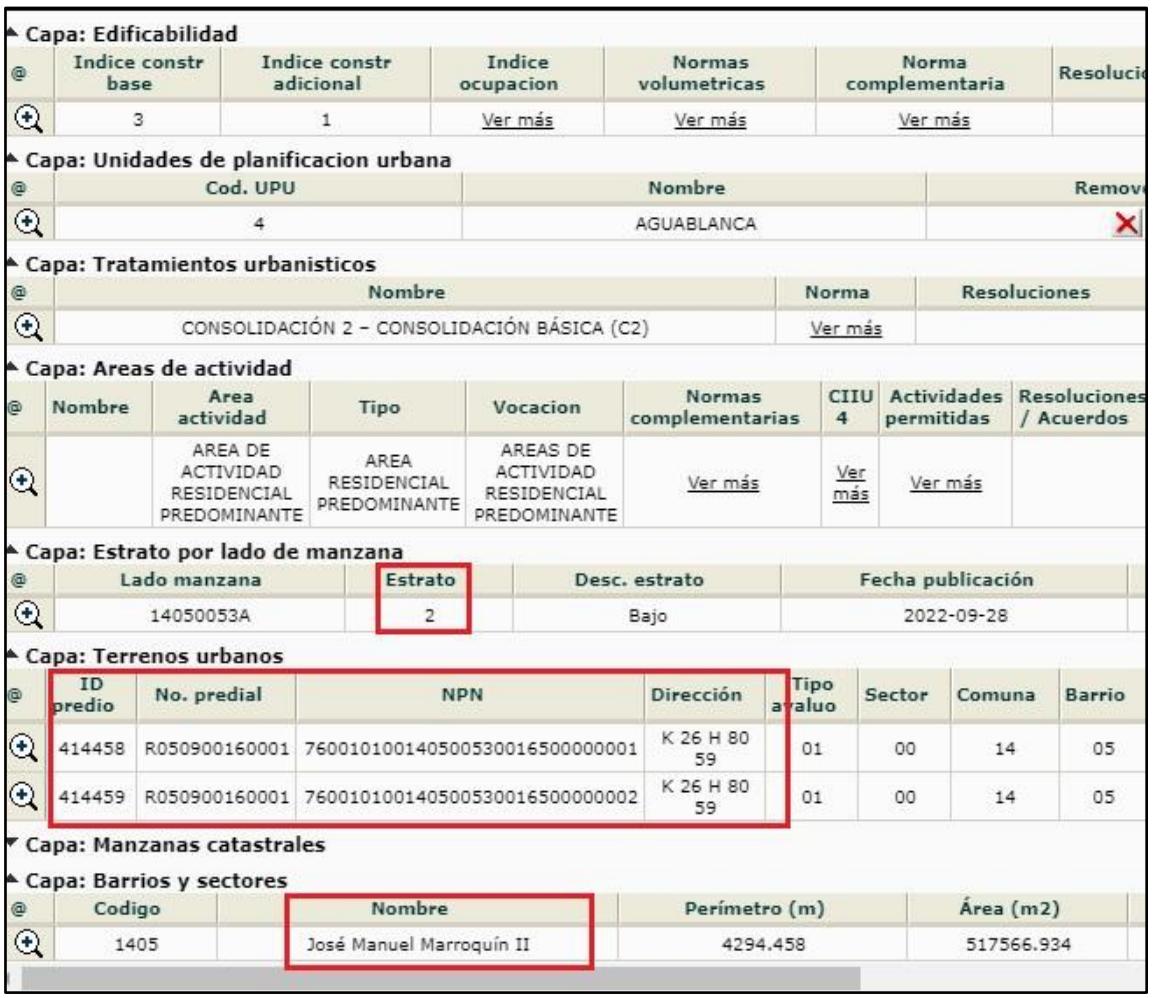
Parágrafo: Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

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

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística
2. **Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3**).**

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

RESUMEN POT



Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluci
	3	1	Ver más	Ver más	Ver más	

Capa: Unidades de planificacion urbana

@	Cod. UPU	Nombre	Remov
	4	AGUABLANCA	

Capa: Tratamientos urbanisticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones
	CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más	

Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	

Capa: Estrato por lado de manzana

@	Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación
	14050053A	2	Bajo	2022-09-28

Capa: Terrenos urbanos

@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio
	414458	R050900160001	76001010014050053001650000000 1	K 26 H 80 59	01	00	14	05
	414459	R050900160001	76001010014050053001650000000 2	K 26 H 80 59	01	00	14	05

Capa: Manzanas catastrales

Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)
	1405	José Manuel Marroquín II	4294.458	517566.934

4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO

4.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	Medianero.
CONFORMACIÓN:	Regular.
CONFIGURACIÓN:	Cuadrilátero regular.
RELIEVE:	Plano.

FRENTE:	Siete (7,00) metros sobre vía vehicular.
FONDO:	Quince (15,00) metros.
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1:2,142
ANTEJARDINES:	No.
OBSERVACIONES:	Ninguna.

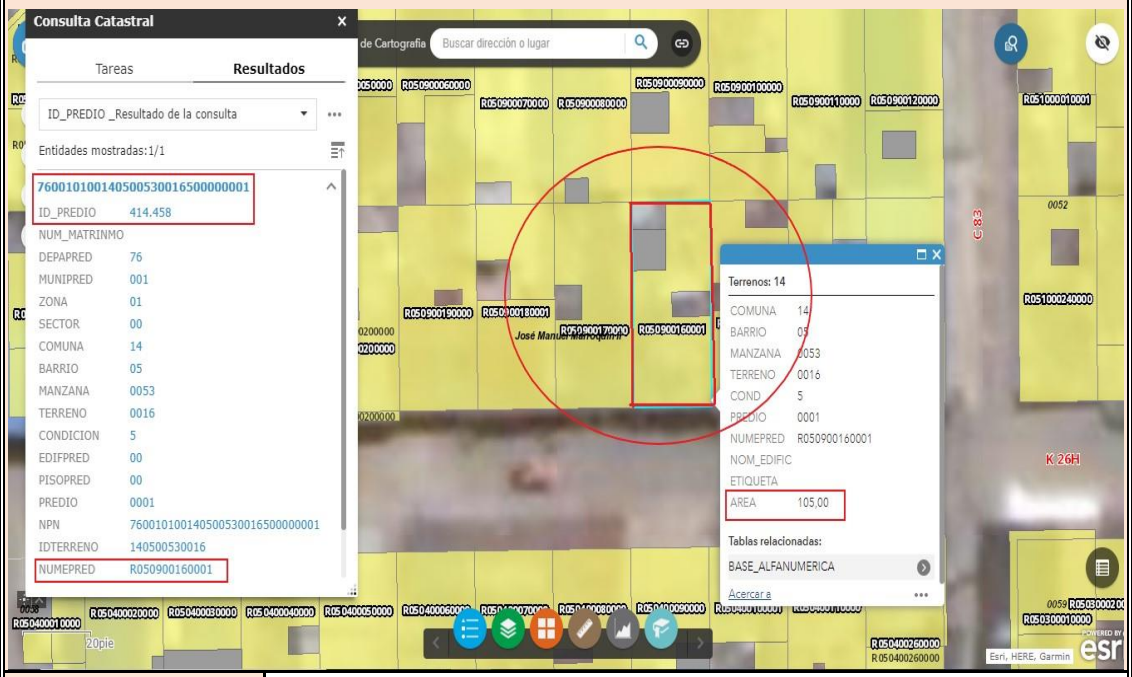
4.2.ÁREA TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO
Predio Carrera 26H #80-59	105,00 m2.
SON: CIENTO CINCO METROS CUADRADOS.	

Fuente: Escritura pública dos mil cuatro (2.004) de julio veintiuno (21) del dos mil diecisiete (2017) notaria trece (13) de Cali.

4.3. LINDEROS:

Predio: Carrera 26H # 80-59
Barrio José Manuel Marroquín II



NORTE:	Con el lote #16.
SUR:	Con el lote #26.
ORIENTE:	Con el lote #10.
OCCIDENTE:	Con la diagonal 26H en 7,00 metros.
Fuente: Escritura pública dos mil cuatro (2.004) de julio veintiuno (21) del dos mil diecisiete (2017) notaria trece (13) de Cali.	

4.4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL NACIONAL N. P. N	CÓDIGO CATASTRAL
Carrera 26H #80-59	370-455093	76001010014050053001650000001	R0509000001

Fuente: Escritura pública dos mil cuatro (2.004) de julio veintiuno (21) del dos mil diecisiete (2017) notaria trece (13) de Cali.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA:

ACUEDUCTO:	Sí.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Sí.
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Sí.
ENERGÍA:	Sí.
ANDENES:	Sí.
SARDINELES:	Sí.
VÍAS PAVIMENTADAS:	Sí.
ILUMINACIÓN PÚBLICA:	Sí.
ANTEJARDINES:	No.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Bueno y cercano a la Carrera 27 y Transversal 103

5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN

5.1. DESCRIPCIÓN:

Como mencionamos anteriormente, se trata de una casa bifamiliar de dos pisos de altura en buen estado de conservación, de localización medianera, de forma regular y topografía plana, con 7,00 metros de frente por 15,00 metros de fondo; inmueble ocupado por sus propietarios en el momento de la visita, con una vetustez ajustada en promedio de veinticinco (25) años teniendo en cuenta la anotación #4 del certificado de tradición. En esta construcción se han usado materiales de buena calidad, modernos y sencillos, requiere de mantenimiento en cubierta del segundo piso. El sector está consolidado con uso residencial predominante al interior del barrio y el comercio se localiza disperso sobre los ejes viales más importantes. Su estrato socio económico predominante es dos (2), sector con buenas y amplias vías de acceso.

Distribución funcional de la vivienda - casa:

- **Primer piso:** Sala - comedor, cuatro (4) alcobas, cocina integral, baño, sala de televisión y zona de oficios.
- **Segundo piso:** Balcón, Sala – comedor, cuatro (4) alcobas, cocina sencilla, dos (2) baños y zona de oficios

5.2. ÁREA CONSTRUIDA:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS
1er. Piso	95,70 m^2.
2do. Piso	98,50 m^2.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:	**194,20 m^2.**

Fuente: El área construida se calculó en base a medidas tomadas en el sitio del avalúo por personal de nuestra oficina; para lo cual se usó metro laser marca BOSCH Profesional GLM 40 y cinta métrica. En cuanto a la licencia de construcción o reforma de la edificación el solicitante de la valuación no suministro la información, para este informe se omite y se deja constancia del hecho.

5.3. ACABADOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN:	Corrido ciclópeo con vigas y sobre cimiento en concreto.
ESTRUCTURA:	Zapatas, columnas, vigas, dinteles, gradas y losa entre pisos, todo de concreto.
PISOS:	En cerámica.
MUROS:	Mampostería en ladrillo cocido y repellado.
CIELORRASO:	Repello y pintura.
PUERTAS:	Principal e interiores marcos metálicos y naves metálicas con rejas de seguridad. Marcos metálicos y naves en madera.
VENTANAS:	En lámina y vidrio con rejas de seguridad.
BAÑOS:	Muebles corrientes e intermedios con cerámica en pared y pisos, puerta de aluminio y acrílico en ducha.
COCINAS:	Mesón en concreto con cerámica, mesón en granito natural lavaplatos en acero inoxidable, pared y piso en cerámica muebles de madera.
CUBIERTA:	Losa de concreto.
FACHADA:	Repello rustico y pintura.
ANTEJARDIN:	Muros bajos y rejas metálicas.

6. ASPECTOS VALUATORIOS

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la

Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.
Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coeficiente de Variación	Coeficiente de Asimetría
$X = (\Sigma Xi)/N$	$S= \sqrt{(\Sigma (X-Xi)^2)/N}$	$V=(S/X)*100$	$A= (X-Mo)/S$

Dónde:
X= media aritmética S= desviación estándar
V= coeficiente de variación A = coeficiente e asimetría
Σ= Sumatoria √= raíz cuadrada
Mo= moda N= muestra Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los Valuadores.

6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actual (Cuadro de Fitto y Corvini).

6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

Se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación en el momento de la tasación. Mediante esta metodología, partiendo de la renta usual en la zona se encuentra el valor estimado del predio. La tasa de rentabilidad para hallar el valor por m² de alquiler, será la tasa mínima de rendimiento sobre el capital invertido (valor del inmueble) que haga atractiva la operación. Cabe indicar que, al valor de mercado obtenido por este método, al descontarle el valor de la construcción existente da como resultado el valor del lote.

6.1.4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6.2. MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el ***Método Comparativo o de Mercado***, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen en el mismo sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado.

Método del Costo de Reposición. Este método consiste en conocer el costo actual de remplazo de las edificaciones existentes, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Empleando el Cuadro de Fitto y Corvini). Y para comprobar los valores obtenidos por el Método de Comparación o de Mercado para la Tierra y el Método de Costo de Reposición para las Construcciones.

6.3. JUSTIFICACIÓN - PROCEDIMIENTO Y MEMORIAS DE CÁLCULO.

6.3.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio lote de terreno, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea cercano a 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea muy superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación, se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: ($\overline{X}$)

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

$$\overline{X} = \frac{\sum Xi}{N}$$

Dónde:

$\overline{X}$ = Indica Media Aritmética.

$\sum$ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Desviación Estándar: (*S*)

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

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

Dónde:

S = Indica Desviación Estándar.

$\sum$ = Signo que indica suma.

X_i = Dato de la encuesta.

$\overline{X}$ = Indica Media Aritmética.

N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N–1 como denominador.

Coeficiente de Variación: (*V*)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

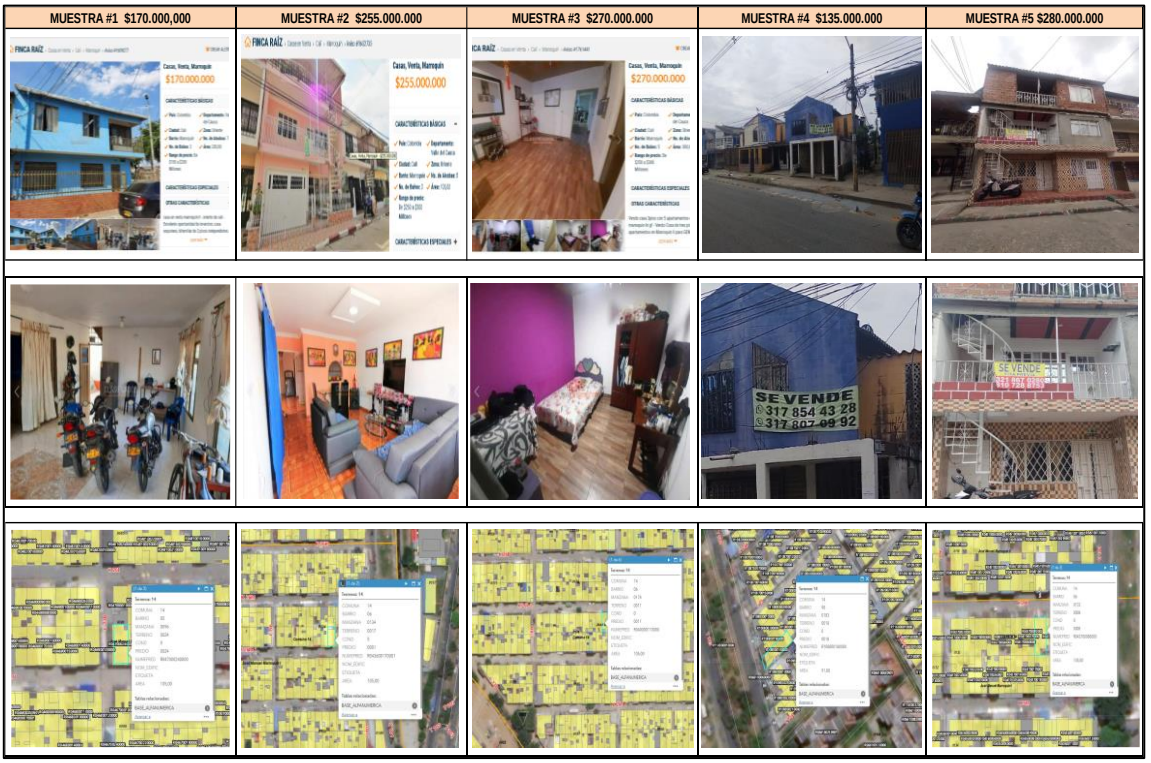
$$V=\frac{S}{\overline{X}}*100$$

Donde:

V= Coeficiente de variación.
S = Desviación estándar.
$\overline{X}$ = Media aritmética.

Anexamos estudio del Mercado de la zona: Para este caso, se encontraron cinco (5) ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, edad, áreas, acabados, estrato, entre otras. En seguida, se muestra el mercado:

Datos del Mercado.



Estudio de mercado.

CASA BIFAMILIAR - VIVIENDA - CARRERA 26H #80-59 BARRIO JOSE MANUEL MARROQUIN II - COMUNA 14									
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Sector Oriente Barrio Marroquin II Cr 26I # 73B - 07	Casa Bifamiliar de Dos Pisos Esquinera	105,00	220,00	$ 170.000.000	$ 158.100.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-marroquin-vp1609077-facundoyasociadosinmobiliaria	$ 595.000	$259.048
2	Sector Oriente Barrio Marroquin I Cr 26M1 # 96 - 47	Casa Multifamiliar de Tres Pisos Medianera	105,00	232,00	$ 255.000.000	$ 237.150.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-marroquin-vp1652735-reddeempresariosinmobiliarios	$ 885.000	$303.143
3	Sector Oriente Barrio Marroquin II Cr 26P2 # 80 - 79	Casa Multifamiliar de Tres Pisos Medianera	105,00	240,00	$ 270.000.000	$ 251.100.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-marroquin-vp1761441-probrokersinmobiliaria	$ 925.000	$277.143
4	Sector Oriente Barrio Promociones Populares B Tv 103 # 85-23	Casa Bifamiliar de Dos Pisos Esquinera	92,00	137,00	$ 135.000.000	$ 125.550.000	AVISO DE FACHADA 3178544328 Andrea	$ 730.000	$277.609
5	Sector Oriente Barrio Marroquin II Cr 26K # 96 - 52	Casa Multifamiliar de Tres Pisos medianera	105,00	230,00	$ 280.000.000	$ 260.400.000	AVISO DE FACHADA 3218670280 Maria Del Socorro	$ 995.000	$300.476

PROMEDIO	$283.484
DESV. ESTAND.	$18.351
COEF. VARIAC.	6,47%
LIM SUP	$301.835
LIM INF	$265.132
VALOR ADOPTADO	$285.000

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	35	70	50%	3,5	58,15%	$ 1.426.353,00	$ 829.481,32	$ 596.871,68
2	25	70	36%	3	37,95%	$ 1.426.353,00	$ 541.272,12	$ 885.080,88
3	22	70	31%	3	35,01%	$ 1.426.353,00	$ 499.429,91	$ 926.923,09
4	35	70	50%	3	48,81%	$ 1.426.353,00	$ 696.261,38	$ 730.091,62
5	25	70	36%	2,5	30,33%	$ 1.426.353,00	$ 432.682,20	$ 993.670,80

Se logró una muestra representativa para la realización de un estudio de mercado, según el análisis el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del Barrio José Manuel Marroquín II es de $283.484 x m2, el límite superior es de $301.835 y el límite inferior es de $265.132 por metro cuadrado.

Según análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta el Valor Promedio aproximado de $285.000** por metro cuadrado.

6.3.2. MÉTODO COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para calcular el valor actual de las construcciones, se utilizó el **Método del Costo de Reposición**, partiendo de valores a nuevo tomados del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y teniendo en cuenta datos de edad de las construcciones, vida técnica, estado de conservación, y factor de Comercialización.

El Método de Costo de Reposición con la ayuda de Fitto y Corvini, es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del valuador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución.

Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

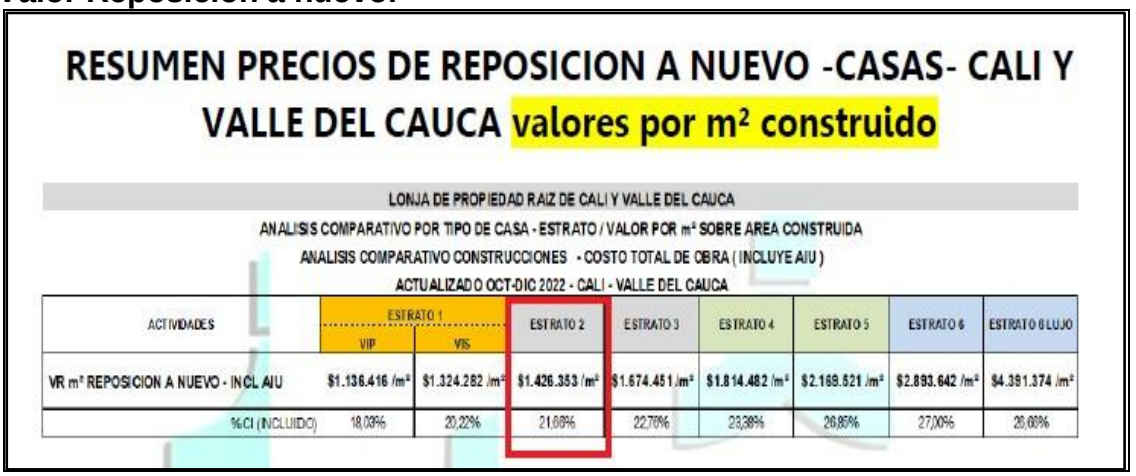
Clase 1: 0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5: 0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B) +0.0288
Clase 2: 0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B) +2.5341
Clase 2.5: 0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B) +8.0919
Clase 3: 0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B) +18.097
Clase 3.5: 0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B) +33.199
Clase 4: 0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B) +52.614
Clase 4.5: 0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B) +75.200
Clase 5: 100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la Edificación. A continuación, consignamos la aplicación de este método para la construcción objeto de avalúo:

CUADRO FITTO Y CORVINI.

Partimos con valores de reposición a nuevo tomado de estudio realizado por **La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca**; valor ajustado al final a criterio del valuador: Valor de Reposición a nuevo para vivienda estrato dos (2) a $1.426.353.

Valor Reposición a nuevo.



RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO OCT-DIC 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
VR m² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	$1.136.416 /m²	$1.324.282 /m²	$1.426.353 /m²	$1.674.451 /m²	$1.814.482 /m²	$2.169.521 /m²	$2.893.642 /m²	$4.391.374 /m²
%CI (INCLUIDO)	18,09%	20,22%	21,68%	22,76%	23,38%	26,85%	27,00%	28,60%

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN – VIDA TÉCNICA Y EDAD SEGÚN FITTO Y CORVINI PARA LA CONSTRUCCIÓN.

DESCRIPCION	VIVIENDA - 1er. PISO	VIVIENDA- 2do. PISO
Edad del Inmueble	25 Años	25 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años
% de Vida	36%	36%
Clase del Inmueble	3,0	3,5
Valor de Reposicion	$ 1.426.353,/m2	$ 1.426.353,/m2
Depreciación	37,95%	49,34%
Valor Depreciado	$ 885.029,/m2	$ 722.586,/m2
Factor de Comercialidad	0,9	0,9
Valor Final Unitario	$ 796.526,/m2	$ 650.327,/m2
Valor Adoptado	$ 795.000,/m2	$ 650.000,/m2
	2	3
Clase	**% Depreciación**	**% Depreciación**
1	24,24	24,24
1,5	24,25	24,25
2	26,17	26,17
2,5	30,37	30,37
3	37,95	37,95
3,5	49,34	49,34
4	64,12	64,12
4,5	81,16	81,16
5	100,00	100,00

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características más relevantes de este inmueble, expuestas en los anteriores capítulos; se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: El predio está ubicado al Oriente de la ciudad de Cali, en el Barrio José Manuel Marroquín II, con frente sobre la Carrera 26H vía vehicular actual nomenclatura urbana, sector con buenas vías de acceso a cualquier lugar de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: El sector cuenta con todos los servicios públicos básico como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y buen transporte público prestado por el Sistema de Transporte Integrado Masivo - MIO.

INFRAESTRUCTURA VIAL: Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de la más importantes al predio podemos mencionar: Calle 73 (VAP) es una Vía Arteria Principal; Transversal 103 (VAS) Vía Arteria Secundaria; Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio (Según acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali).

LOTE DE TERRENO: Lote de terreno urbano, medianero, de relieve plano y de forma regular, con 7,00 metros de frente sobre la Carrera 26H y fondo de 15,00 metros, relación frente/fondo de 1:2,142., Área Actividad Residencial Predominante según P.O.T del municipio de Cali.

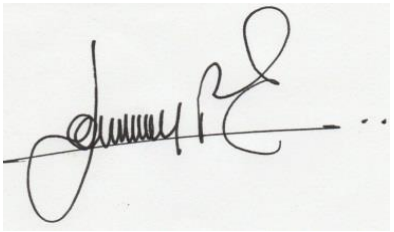
CONSTRUCCIÓN: Encontramos una construcción de aproximadamente veinticinco años (25) años en buen estado de conservación donde se han usado materiales de buena calidad, modernos y sencillos.

Pedro Nel Sandoval Ch. Persona natural inscrito en el RAA (Registro Abierto de Valuador) con Matricula AVAL-16.649.346; con R.N.A #1215 (de Fedelonjas) - es un Valuador profesional asociado y pertenece al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca; Organismo consultivo del estado; Valuador certificado por la ANA (Autorregulado Nacional de Valuadores).

8. AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

TIPO DE ESTUDIO AVALÚO COMERCIAL SOLICITADO POR JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI. CASA BIFAMILIAR DE DOS PISOS DE ALTURA LOCALIZADA EN LA CARRERA CARRERA 26H #80-59 SECTOR ORIENTE BARRIO JOSÉ MANUEL MARROQUÍN II - COMUNA 14 (14-05) MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE 08 - 2022			
DESCRIPCIÓN	**ÁREAS m2**	**VR. UNITARIO m2**	**VALOR TOTAL**
LOTE DE TERRENO	105.00	$285.000.	$29.925.000
CONSTRUCCIÓN.			
1er Piso	95.70	$795.000.	$76.081.500
2do Piso	98.50	$650.000.	$64.025.000
VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:			**$170.031.500.**
SON: CIENTO SETENTA MILLONES TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.			



PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales – Obras de Infraestructura - Otros

9. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El avalúo practicado por **Avalúos Técnicos Profesionales.**, corresponde al avalúo comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de Arriendos o de otros géneros.

Avalúos Técnicos Profesionales., desecha en avaluar tales criterios en el análisis asumiendo que los titulares del derecho tienen el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este. Por lo tanto se aclara que **Pedro Nel Sandoval Ch.**; ha efectuado el avalúo sin realizar estudio de títulos, por no ser de su competencia.

10. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Se recomienda efectuar un nuevo estudio cada año dados los cambios Económicos y Técnicos del mercado. Este estudio fue realizado con toda la Ética y Profesionalismo de nuestro personal de planta, por lo tanto, creemos que dará a conocer objetivamente su valor y su estado a la fecha de realización.

11. CERTIFICACIONES DE IMPARCIALIDAD

1. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
3. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
5. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
6. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
7. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
9. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades**.**

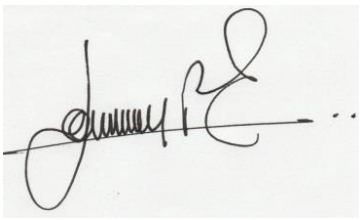
10. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivos y circunstanciales imposible de Distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble. prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros.

11. Certifico que ell presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

Pedro Nel Sandoval ch, manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

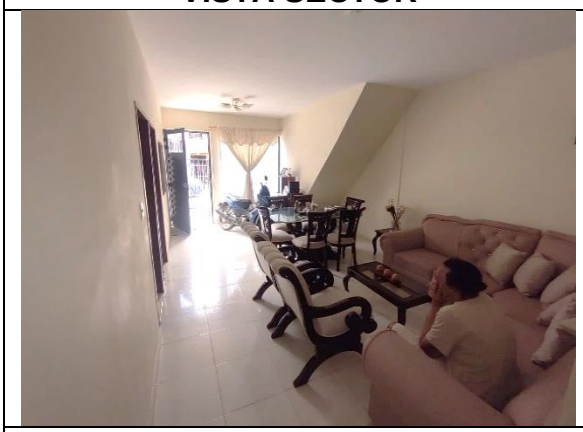
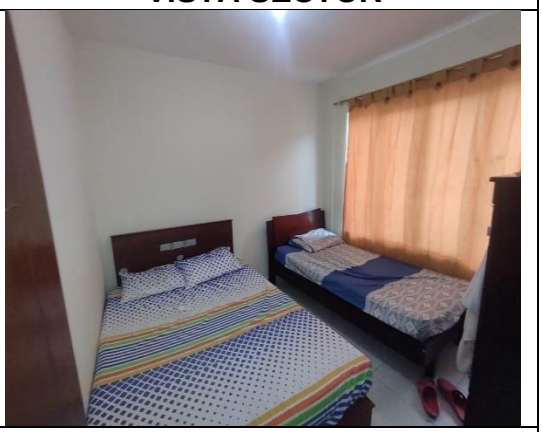
NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

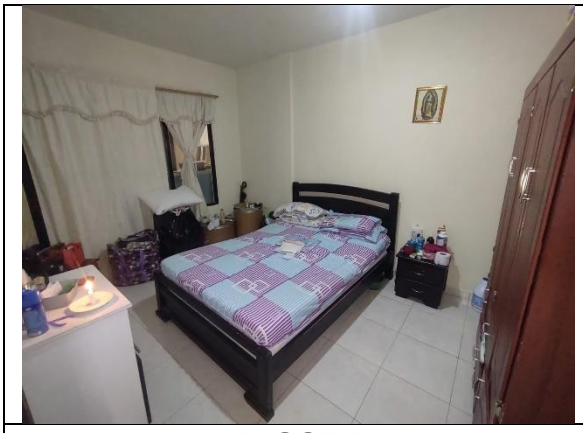
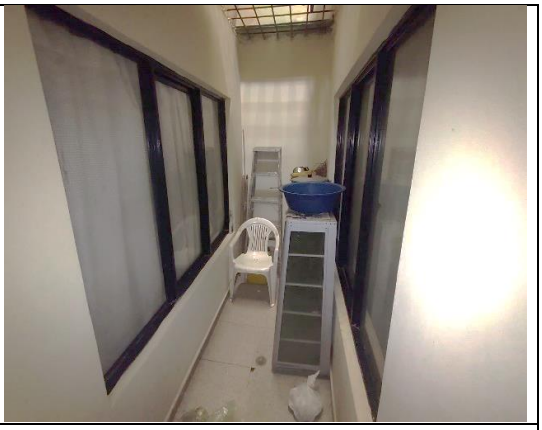
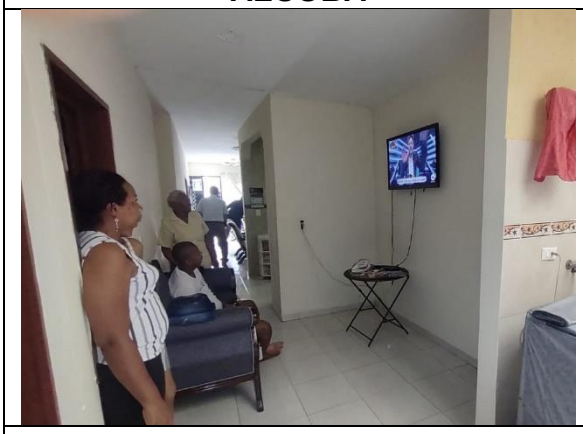
Cordialmente, **Noviembre 08 de 2022**

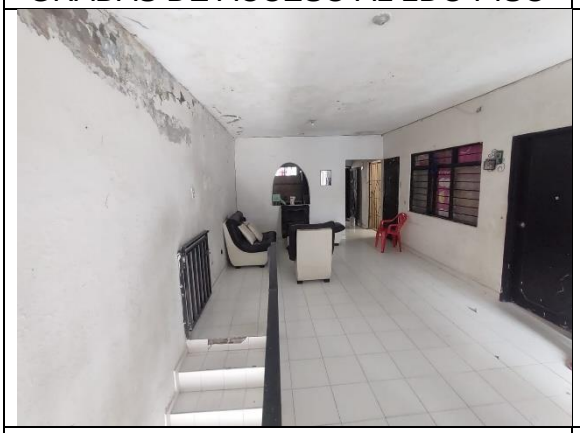
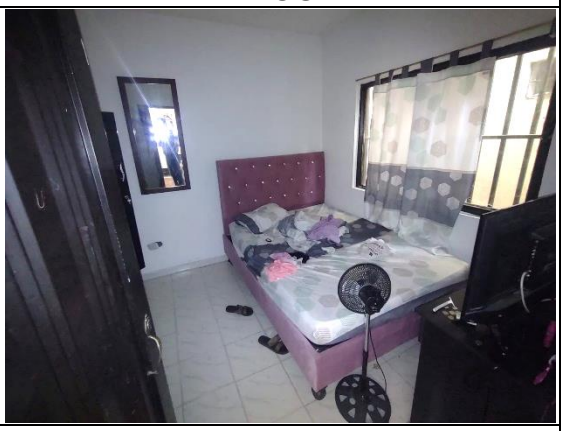


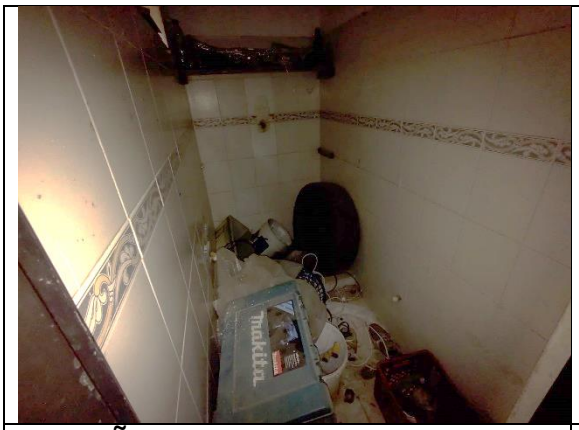
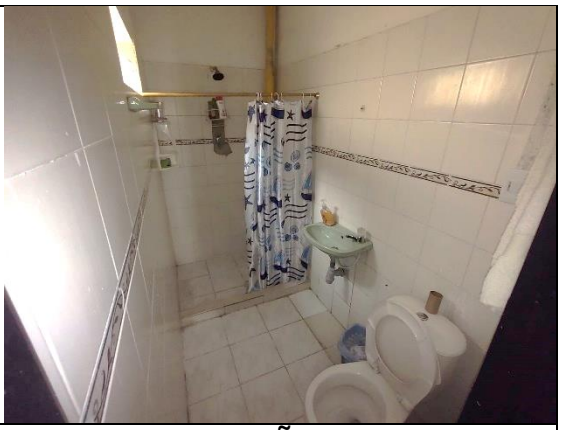
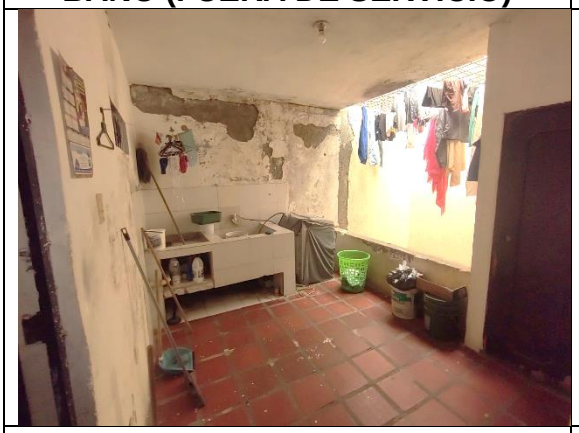
PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales – Obras de Infraestructura - Otros

12. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

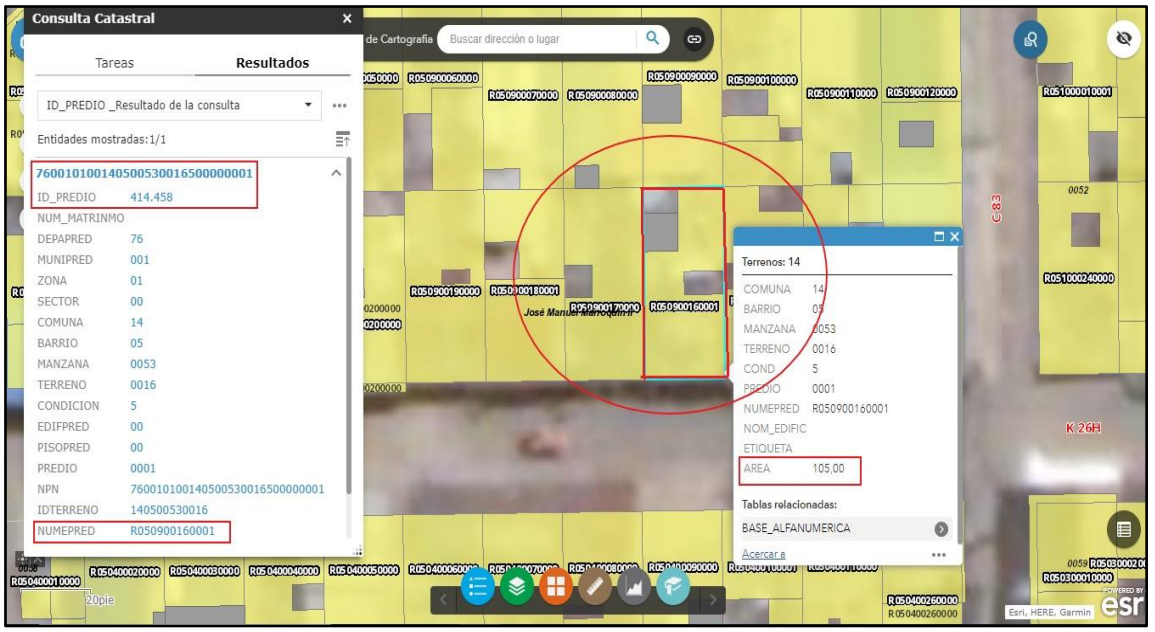
FACHADA	**NOMENCLATURA**
VISTA SECTOR	**VISTA SECTOR**
	
SALA- COMEDOR 1er. PISO	**ALCOBA**

	
ALCOBA	**DETALLE INTERIOR**
	
SALA DE TELEVISION	**COCINA**
BAÑO	**ZONA DE OFICIOS**

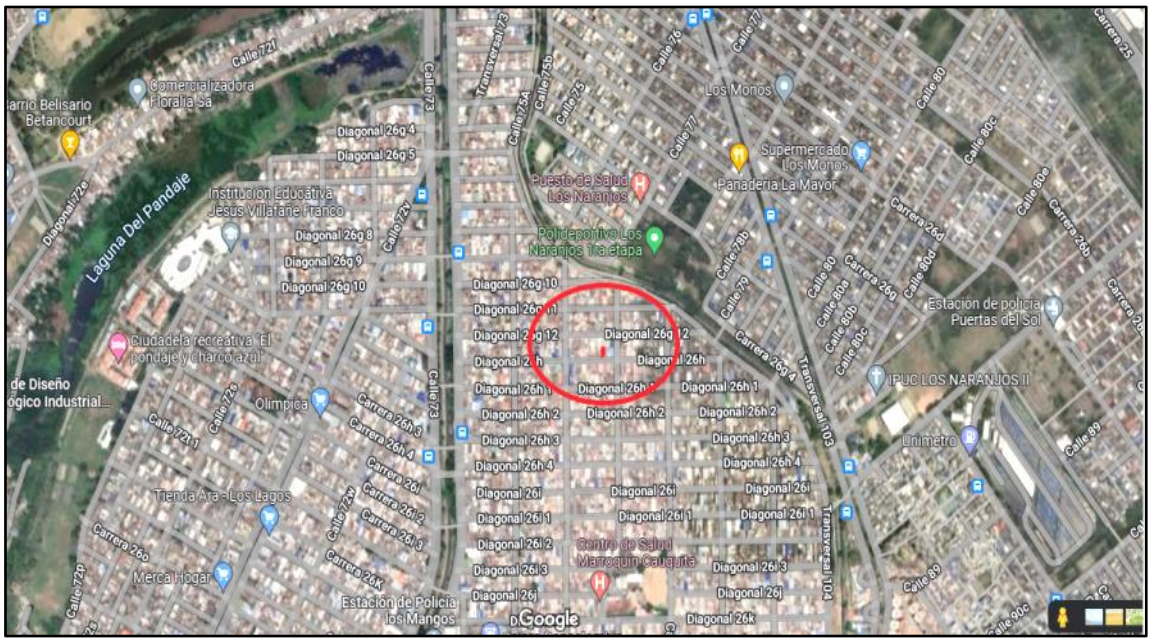
GRADAS DE ACCESO AL 2DO PISO	BALCON
	
INTERIOR CASA	**ALCOBA**
ALCOBA	**COCINA**

	
BAÑO (FUERA DE SERVICIO)	**BAÑO**
	
ZONA DE OFICIOS	**DETALLE INTERIOR**

CARRERA 26H #80 - 59 BARRIO JOSÉ MANUEL MARROQUÍN II.
COMUNA 14 MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS 3°25’51.93” Norte / Longitud: -76°28’53.04” Oeste



VISTA SATELITAL.



PIN de Validación: a86c09cf

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
10 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**21 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
10 Mar 2017	**Régimen de Transición**	**21 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
02 Ago 2021	**Régimen Académico**

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
Móvil 316 288 4968 - Teléfono 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com – RAA 16 649 346

PIN de Validación: a86c09cf

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
02 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
02 Ago 2021	**Régimen de Transición**	**02 Ago 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
02 Ago 2021	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
Teléfono: +573162884968
Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

a86c09cf

PIN de Validación: a86c09cf

https://www.raa.org.co

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
Móvil 316 288 4968 - Teléfono 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com – RAA 16 649 346

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-1209

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO
C.C. 16.649.346

R.N.A 1215

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/06/2021 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : - **Fecha de vencimiento : 31/05/2024**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 35116

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**
MURILLO REYES PATRICIA MARLENIS	2	100%	CC	66974234

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
2622	16/09/2016	13	CALI	09/02/2017	455093

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100140500530016500000001	**Avalúo catastral:** $25,726,000 **Año de Vigencia:** 2022
Dirección Predio: KR 26 H # 80 - 59	**Resolución No:** S 6227 **Fecha de la Resolución:** 31/12/2021
Estrato: 2	**Tipo de Predio:** CONST.
Total Área terreno (m^2): 105 **Total Área Construcción (m^2):** 0	**Destino Económico :**

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

Expedido en Santiago de Cali a los 6 días del mes de octubre del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 35116

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Titulos 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.

GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA
Recibo No: 9001000000676769 C.C: 66974234
PATRICIA MARLENIS MURILLO REYES
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
9451242401 06/10/2022 07:53:33 a.m. 1 DE 1

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PUBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

CONTRIBUYENTE

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO	FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO	RECIBO OFICIAL No
06-10-2022	25-10-2022	**333301307609**

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE	CORREO ELECTRONICO
SALAZAR SANCHEZ MARIA DEL PILAR	

TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV	VALOR CONTRATO O REGISTRO	TELÉFONO
CC	31970738	0	

ORGANISMO	ACTO Y/O DOCUMENTO CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL	

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,300
		0
		0
		0
	TOTAL	3,800

BANCO GNB SUDAMERIS
PR MUNICIPIO CALI
CAJA 01
06 OCT 2022
1551

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 Número:
333301307609

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000006476769 FECHA EXPEDICION 06/10/2022

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: **PATRICIA MARLENIS MURILLO REYES** C.C O NIT: 66974234

DEPENDENCIA: **SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL** ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: **LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICI**

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: $ 8.500 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: $ 8.500 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

GOBERNACION

V-1.4

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000006476769 FECHA EXPEDICION 06/10/2022

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: **PATRICIA MARLENIS MURILLO REYES** C.C O NIT: 66974234

DEPENDENCIA: **SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL** ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: **LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICI**

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: $ 8.500 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: $ 8.500 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 9451242401

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
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

BANCO DE OCCIDENTE 94699 319
RECAUDO CODIGO BARRAS ******0419 CUSTODIAR
10:21:31 2022/10/06 Normal 001
7709998394001 8,500.00 D
83506724 8,500.00 EF

***-** -

Referencia1 :99010000000647676 9
Referencia2 :
"COPIA" EF DPTO CTA CONTROL TRAN

BANCO DE OCCIDENTE 94699 319
RECAUDO CODIGO BARRAS ******0419 CUSTODIAR
10:21:31 2022/10/06 Normal 001
7709998394001 8,500.00 D
83506724 8,500.00 EF

***-** -

Referencia1 :99010000000647676 9
Referencia2 :
"COPIA" EF DPTO CTA CONTROL TRAN

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PUBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL INTEGRADOS
(SISTEDA SGC Y MECI)

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE
VENTAS DE CERTIFICADOS CATASTRALES

FECHA DIA MES AÑO	RECIBO OFICIAL No
06 10 2022	002600020761

CODIGO DEL INGRESO	NOMBRE DEL INGRESO
26	VENTAS DE CERTIFICADOS CATASTRALES

NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL:
SALAZAR SANCHEZ MAIRA DEL PILAR

CLASE DE DOCUMENTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	DV	TELÉFONO
CC	31970738		8961305

DIRECCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO
KR 101 A # 42 - 45 BLQ B AP 201	NOINFORMA@GMAIL.COM

VALOR A PAGAR	FECHA DE VENCIMIENTO DIA MES AÑO	TOTAL A PAGAR
18,300	22 10 2022	18,300

OBSERVACIONES
MATRICULA 455093 PATRICIA MARLENIS MURILLO REYES M.C.

BANCO GNB SUDAMERIS
PR MUNICIPIO CALI
CAJA 01
06 OCT 2022

NOTA
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Distrito de Santiago de Cali con NIT. 890.399.011-3 en las oficinas del Banco de Bogotá y Banco GNB Sudameris

No. 1

Por $ $350.000=

Ciudad

Fecha Día 08 Mes 11 Año 2022

Recibí de María del Pilar Solazar Sacacher

La suma de Trescientos Cincuenta mil pesos m/cte

Por concepto de Avalúo Comercial casa Cra 26H # 80-59 B/ Jose Manuel Marroquin

Recibí

16649346