



DANDO CUMPLIMIENTO REGIONAL SUR / PROCESO EJECUTIVO - RADICADO: 2018-00812-00 BANCOLOMBIA S.A. -  
CONTRA NEIVER LEITON CHITO - C.C. 16.462.050 -

9709-3425

notificacionesprometeo <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Mar 28/09/2021 09:58 AM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j03ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Memorial Neiver Leiton Chito.pdf;

Cordial saludo,

Dr.

## JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI - VALLE DEL CAUCA

**PROCESO** : EJECUTIVO.  
**DEMANDANTE** : BANCOLOMBIA S.A  
**DEMANDADO** : NEIVER LEITON CHITO - C.C. 16.462.050  
**RADICADO** : 2018-00812

**DIANA ESPERANZA LEON LIZARAZO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, ME PERMITO DAR CUMPLIMIENTO A LO PROVEIDO EL 22 DE FEBRERO DE 2021

Para efectos de recibir notificaciones me permito indicar el correo electrónico [notificacionesprometeo@aecsa.co](mailto:notificacionesprometeo@aecsa.co)

Agradecemos confirmar el recibido.

**DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO.**

**Apoderada Judicial de la parte demandante.**

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

E. S. D.

---

**REFERENCIA:** PROCESO EJECUTIVO  
**DEMANDANTE:** BANCOLOMBIA S.A  
**DEMANDADO:** NEIVERLEITON CHITO-C.C. 16.462.050  
**RADICADO:** 2018-00812(01)

**ASUNTO: CUMPLIMIENTO AL REQUERIMIENTO APORTO AVALÚO CATASTRAL Y COMERCIAL**

**DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.008.552 de Bogotá D.C, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 101.541 del Consejo Superior de la Judicatura., actuando en calidad de apoderado de **BANCOLOMBIA S.A**, apoderado de la parte actora, por medio de la presente me permito dar cumplimiento a lo ordenado mediante providencia de fecha 22 de febrero de 2021.

1. Allego a su honorable despacho avalúo catastral del bien inmueble el cual fue aportado a su Honorable despacho, el cual arroja un valor de **\$31.888.00** pesos M/CTE, es menester resaltar que el avalúo catastral, no es el idóneo para establecer el valor real de los bienes inmuebles objeto de garantía, toda vez que no se realiza de una manera técnica.
2. El día 11 de noviembre de 2020, se procedió a radicar memorial aportando avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del demandado, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; informe que arrojó un valor comercial de **\$ 77.978.400** pesos M/CTE,

**FUNDAMENTO JURÍDICO**

La etapa de avalúo es aquella por medio del cual se le da un valor a los bienes que se encuentra embargados y secuestrados, en aras de llegar a rematar los mismos.

En el presente proceso encontramos que existe un bien inmueble embargado, secuestrado y al cual se practicó avalúo comercial, esto con el fin de lograr conocer el valor real del inmueble y una recuperación de la obligación cobrada en el presente proceso.

Ahora bien, el artículo 444 del Código General del Proceso en su numeral 4 establece "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" (subrayado fuera de texto).

Es menester resaltar que del avalúo comercial elaborado por peritos expertos y legamente certificados quienes realizaron visita al inmueble ubicado en la CALLE 102G # 23B -71 Barrio: COMPARTIR CALI -VALLE, el resultado del peritaje arrojó como valor comercial del inmueble la suma de **\$ 77.978.400** pesos M/CTE

Por tal razón solicito a su Honorable Estrado Judicial tener en cuenta y aprobar el avalúo comercial aportado, el cual se realizó de manera idónea, técnico y real por parte de peritos expertos.

Por lo anterior y una vez aprobado el avalúo se **SOLICITA SE FIJE FECHA PARA LA DILIGENCIA DE REMATE**, teniendo en cuenta que se cumplen los presupuestos procesales.

No siendo otro el motivo del presente me suscribo del Despacho, agradeciendo la atención prestada.

Del Señor Juez,



**DIANA ESPERANZA LEON LIZARAZO**

**C.C. No. 52.008.552 de Bogotá D.C.**

**T.P. No. 101.541 del Consejo Superior de la Judicatura.**

**Anexo:** Avalúo Catastral y Avalúo Comercial del bien objeto de litigio

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE  
LOTE Y CONSTRUCCIONES  
CASA INDEPENDIENTE  
PREDIO URBANO**

**“ AVALUO DE FACHADA ”**

**CALLE 102G # 23B - 71  
Barrio: COMPARTIR  
Cali – Valle  
Noviembre 2020**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:  
**AVALUO No:** OC 04 C 020 AV **076**  
**Caso PRG\_2020\_2474262***

Nit. 805.024.121-7  
OC Ingeniería EU  
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69  
Tel. 320 6979916 – mail: [info@ocingenieria.com](mailto:info@ocingenieria.com)

Santiago de Cali, noviembre 10 de 2020

Srs.  
Gerencia de Valoración de Garantías  
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y seguridad  
Grupo Bancolombia  
Medellín.

### **RESUMEN DE VALORACION. "AVALUO DE FACHADA"**

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.076** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

#### **CASO PRG\_2020\_2447608**

ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE Y CONSTRUCCIONES**

UBICACIÓN: CALLE 102G # 23B - 71

Barrio: COMPARTIR

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **\$77.978.400. SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/C.**

Atentamente,



**Omar Aníbal Cardona Medina**

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

*Nota: OC Ingeniería no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente y no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).*

## TABLA DE CONTENIDO

<b>ITEM GENERAL</b>	<b>DETALLE</b>	<b>PAGINA</b>
1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	4
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3.	OBJETO DE LA VALUACION	4
4.	FECHA DE VISITA Y VALUADORES	4
5.	BASES DE LA VALUACIÓN	5
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	16
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	16
11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	19
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	28
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	28
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	28
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	28
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	29
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	29
17.	ANEXO RNA DE VALUADOR PLANOS	37
18.	ANEXO RAA DE VALUADOR	41
19.	LISTA DE CHEQUEO	42

<b>1.</b>	<b>RESUMEN GENERAL DEL AVALUO</b>
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE</b>
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Dra. Vanessa Alexandra Rodríguez – Analista Jurídico AECSA Grupo Bancolombia. <b>CASO PRG_2020_2474262.</b>
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

<b>3.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:</b>
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral de: Inmueble localizado en el Barrio COMPARTIR. CALLE 102G # 23B - 71. Cali -Valle.  El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee).  El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector.  Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT de la ciudad de Cali, un nuevo valor reflejará estos cambios.
3.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Gerencia Valoración de Garantías y Activos. Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria. Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad. Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

<b>4.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:</b>
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 09 de noviembre de dos mil veinte (2020). La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina. No fue posible la comunicación ni con el cliente ni con el secuestre, a pesar de haber llamado en varias oportunidades. <b>Por lo tanto, se autorizó de parte de la Dra. Vanessa Rodríguez realizar el avalúo de Fachada.</b>

4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 10 de noviembre de 2020.	
5.	<b>BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR</b>
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el <b>Valor de Mercado</b>.</p> <p>El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).</li> <li>• Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</li> </ul>	
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
<p>Se entiende por <b>Valor de Mercado</b> (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <b><i>“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”.</i></b></p>	
6.	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:</b>
<p>Según la información consignada en el Certificado de Tradición y Libertad, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo es propiedad de:</p> <p><b>NEIVER RAMON LEITON CHITO. C.C # 16.462.050</b></p> <p><b>Teniendo Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.</b></p> <p><b>Diligencia de Secuestro: noviembre 20 de 2019. Despacho comisorio No. 037. Juzgado Primero Civil Municipal de Cali. Radicado No. 2018-00812.</b></p> <p><b><i>Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el evaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.</i></b></p>	
7.	<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:</b>
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Cali

7.4. LOCALIZACION PREDIO

Comuna 21. Oriente de la ciudad.

Escala Ciudad:



Escala Sector:



Escala Barrio:



Localización del Inmueble en la cuadra: Medianero.



Coordenadas aproximadas del inmueble:

Google Earth - Editar Marca de posición

Nombre:

Latitud:

Longitud:

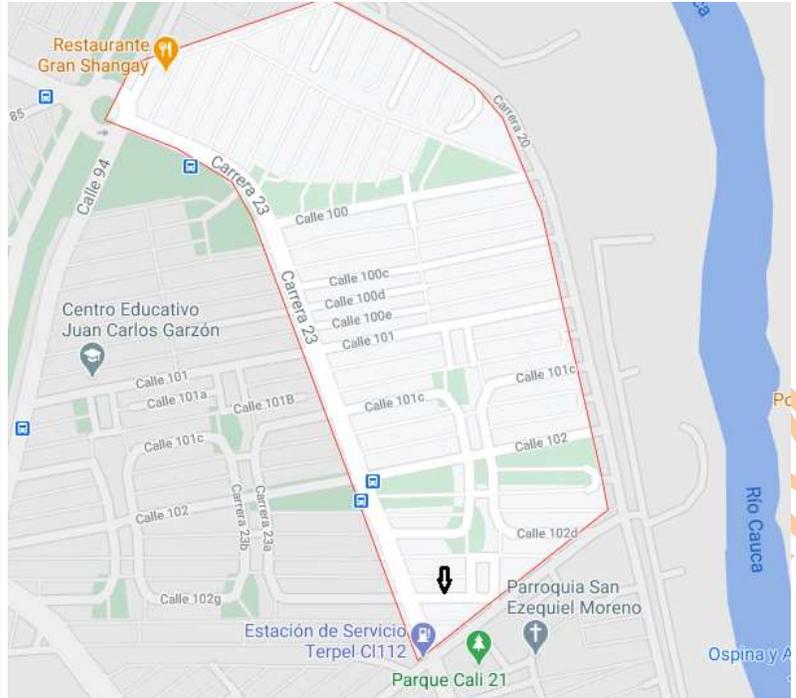
Fuente: GOOGLE EARTH / Visita

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Barrio: Compartir	

**7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

**7.6.1. LOCALIZACIÓN:**

El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 102G # 23B - 71. Compartir. Comuna 21. Cali



Fuente: GOOGLE MAPS

La Comuna 21 de Cali está localizada al oriente del área urbana, a la ribera del Río Cauca. Limita al norte con el municipio de Candelaria y la Comuna 7; al sur con el corregimiento de Navarro; al occidente con la Comuna 14 y al oriente con el Río Cauca.

**7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:**

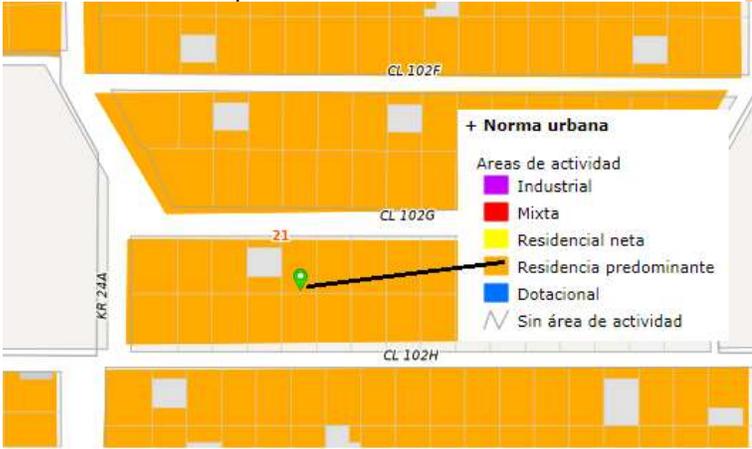
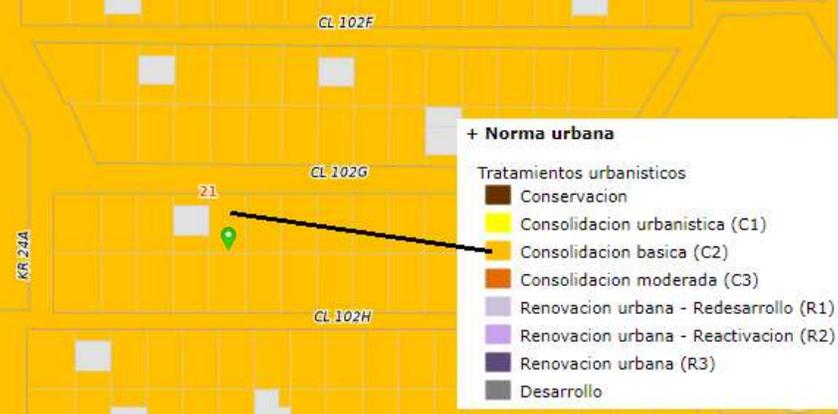
El sector cuenta con todos los servicios públicos. Fuente: Visita

**7.6.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:**

Dos (02)



Fuente: IDESC

7.6.4.	USOS PREDOMINANTES:
El sector evidencia un uso <b>MIXTO</b> . (Residencial y pequeños negocios)	
7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:
El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del <b>Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014</b> .	
El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente manera:	
<p><b>AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL PREDOMINANTE:</b> Son aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tienen como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a 80 m<sup>2</sup>. De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.</p>	
 <p>Este mapa muestra un sector urbano con lotes CL 102F, CL 102G y CL 102H, limitado por la carrera KR 24A. El predio 21 está ubicado en el lote CL 102G. El mapa incluye una leyenda para '+ Norma urbana' con las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial (píxel morado)</li> <li>Mixta (píxel rojo)</li> <li>Residencial neta (píxel amarillo)</li> <li>Residencia predominante (píxel naranja)</li> <li>Dotacional (píxel azul)</li> <li>Sin área de actividad (línea gris)</li> </ul>	
<p><b>TRATAMIENTO URBANISTICO: CONSOLIDACION BASICA (C2).</b> Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Dentro de este tratamiento, se encuentran zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.</p>	
 <p>Este mapa muestra el mismo sector urbano que el anterior, pero con una leyenda para '+ Norma urbana' que detalla los tratamientos urbanísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conservacion (píxel negro)</li> <li>Consolidacion urbanistica (C1) (píxel amarillo claro)</li> <li>Consolidacion basica (C2) (píxel naranja)</li> <li>Consolidacion moderada (C3) (píxel naranja oscuro)</li> <li>Renovacion urbana - Redesarrollo (R1) (píxel gris claro)</li> <li>Renovacion urbana - Reactivacion (R2) (píxel gris medio)</li> <li>Renovacion urbana (R3) (píxel gris oscuro)</li> <li>Desarrollo (píxel negro)</li> </ul>	

**Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades.** La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

**INDICE BASE DE CONSTRUCCION: 3**



**INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 2**



**Por lo tanto, el Índice de Construcción Tope para el inmueble es: 3 + 2 = 5**

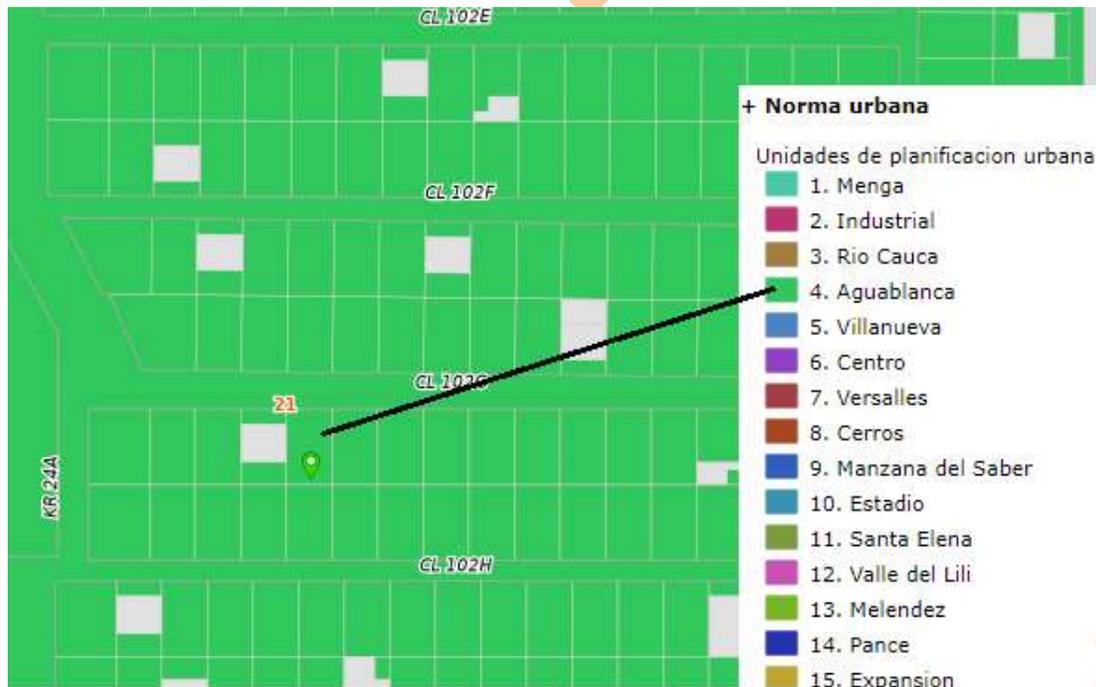
**INDICE DE OCUPACION:**

\*Artículo 352. Ámbito de Aplicación del **Índice de Ocupación.** Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

(...)

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU 4. AGUABLANCA**



**La UPU 4-AGUABLANCA:** Es un área residencial en su gran mayoría, desarrollada sobre el borde del Río Cauca. Cumple funciones periféricas como la salida hacia los municipios de Candelaria y Palmira y gran parte de su área es de desarrollo incompleto. Cuenta con varios

elementos de la Estructura Ecológica Principal y complementaria, como el Río Cauca, el Cinturón Ecológico, Laguna el Pondaje, Ecoparque de Agua Navarro entre otros Esta Unidad además se ve afectada en gran parte por amenaza de inundación fluvial del río Cauca, por lo que en ella se encuentra el Plan Jarillón del Río Cauca.

**Papel de la Unidad de Planificación 4 Aguablanca en el Modelo de Ordenamiento Territorial:**

Área residencial periférica del oriente de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores populares, carentes en su mayoría de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

*Fuente: Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014*

**7.6.6. VÍAS DE ACCESO:**

Vías Principales: Carrera 25.  
 Vías Secundarias: Calle 102G, Calle 103, Carrera 23B, Carrea 23.



*Fuente: Google Earth*

**7.6.6.1. ELEMENTOS:**

<b>Andenes:</b>	Si
<b>Sardineles, cunetas:</b>	Si, en buen estado
<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si, en buen estado
<b>Iluminación pública:</b>	Buena en el sector.

**7.6.6.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Bueno.

**7.6.7. AMOBLAMIENTO URBANO:**

Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas y zonas verdes.

7.6.8.	TOPOGRAFÍA:
Plana	
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Sobre las vías principales.	
<b>7.7.</b>	<b>INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:</b>
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Casa	
7.7.2.	USO ACTUAL:
Se asume vivienda	
7.7.3.	UBICACIÓN:
CALLE 102G # 23B – 71. Compartir	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:-
Detallados en la EP#: 4382 del 17 de noviembre de 2015, Notaria 9 de Cali.	
<i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
Ninguno.	
<i>Fuente: Visita</i>	

7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:
<p>Regular.          Frente: 6 mts          Fondo: 10 mts</p>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Mapa Catastro Cali</i></p>	
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
Información NO suministrada.	
7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:
<p>De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, el inmueble tiene aproximadamente 22 años. (Año 1998)</p>	
7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:
<p><b>Área Lote: 60 m<sup>2</sup>.</b></p>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Mapa Catastral - Cali.</i></p>	

Nota: En cuanto a áreas de terreno, NO se encontraron discrepancias entre las fuentes: Certificado de Tradición/ Escritura Pública y el Mapa Catastral de Cali.

**Área Construida:** Se tomará la información consignada en la escritura pública suministrada.

CONSTRUCCION	AREA CONSTRUCC m <sup>2</sup>
PISO 1	28,50
PISO 2	26,72
AREA CONSTRUIDA	55,22m <sup>2</sup>

7.7.5.4 DEPENDENCIAS:

**No fue permitido el Ingreso al Inmueble.**

De acuerdo a lo relacionado en el Acta de la Diligencia de secuestro realizada el día Noviembre 20 de 2019, el inmueble cuenta con las siguientes dependencias:

Inmueble de 2 Pisos independientes.

Antejardín en concreto.

Piso 1: Sala comedor, 3 habitaciones, 1 baño completo, cocina, zona de oficios con lavadero.

Piso 2: Se accede por escaleras externas y consta de : Sala comedor, cocina, 3 habitaciones, 1 baño completo, zona de oficios con lavadero.

7.7.5.5 ACABADOS :

**No fue permitido el Ingreso al Inmueble.**

De acuerdo a lo evidenciado desde el exterior:

Estructura: Se supone Aportricada en concreto

Entrepisos: Losa de concreto

Techo: Se supone en losa de Concreto

Fachada: Ladrillo a la vista pintado

Antejardín: En tableta de gress y granito

Puerta de Acceso a los 2 pisos: Metálicas

Ventanas de los 2 Pisos: Marcos metálicos y rejas de seguridad metálicas.

Escalera exterior en caracol: En Concreto terminada en granito pulido sin baranda.

Acceso al segundo piso en losa de concreto sin terminar.

De acuerdo a lo relacionado en el Acta de la Diligencia de secuestro del inmueble, realizada el día Noviembre 20 de 2019, los acabados interiores presentan las siguientes características:

**Piso 1:**

Mesón de la Cocina: En concreto

Lavadero: Prefabricado

Pisos: En Baldosa

Paredes: En Obra Gris

Techo: Losa de Concreto

Habitaciones sin puertas

**Piso 2:**

Mesón de la Cocina: En concreto enchapado en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable

Lavadero: Prefabricado

Baño completo parcialmente enchapado en cerámica

Pisos: En Cerámica.

Paredes: Estucadas y pintadas

Techo: Losa de concreto

7.7.5.6 ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE

**No fue permitido el Ingreso al Inmueble.**

Desde el exterior se evidencia un buen estado de mantenimiento.

De acuerdo a lo relacionado en el Acta de la Diligencia de secuestro del inmueble realizada el día Noviembre 20 de 2019, el estado de conservacion y mantenimiento en el interior es ACEPTABLE.

**8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**

8.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

370-598069 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.

*Fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad*

8.2. ESCRITURA PUBLICA:

4382 del 17 de noviembre de 2015, Notaria 9 de Cali. Hipoteca con Cuantía Indeterminada a Bancolombia S.A

**9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:**

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:

Avalúo comercial de los Inmuebles. (Valoración Física e Integral)

**10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:**

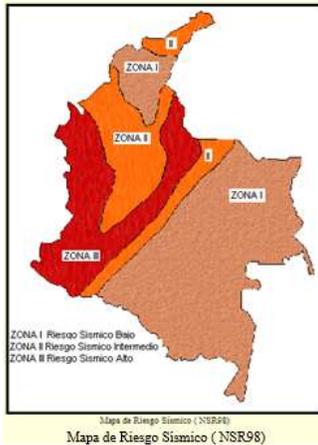
10.1. PROBLEMAS DE INUNDACION, INCENDIOS, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA :

**INUNDACION:** Según los estudios realizados, la zona donde está el inmueble tiene AMENAZA ALTA mitigable por inundación Fluvial.



Amenaza por inundación del río Cauca La UPU 4. Aguablanca por su localización, tiene gran impacto de inundaciones por crecientes del río Cauca dados los altos caudales que pueden alcanzar en temporadas invernales por fenómenos naturales y la gran amplitud de su llanura aluvial.

**SISMICA:** Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

El inmueble en estudio se localiza en la **Micro Zona Sísmica 6: LLANURA ALUVIAL**. Corresponde a la Llanura Aluvial del río Cauca, localizada en el sector oriental de la ciudad. Esta zona se localiza en el sector oriental de la ciudad, conformada por depósitos antiguos del río Cauca, dejados a lo largo de la evolución y divagación del cauce.



Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014  
Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

**MOVIMIENTO DE MASA:** Según los estudios realizados, la zona donde están los predios **No presenta riesgo ni amenaza por movimiento de masa.**

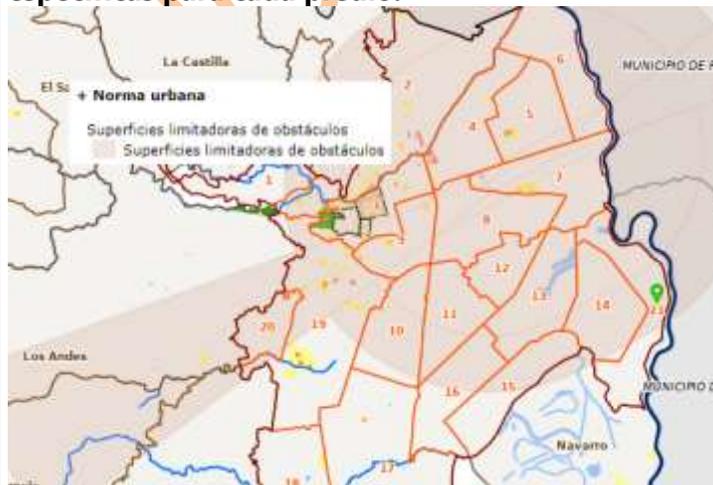


Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

**Nota:** El Avaluador **NO** asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.

10.2. SERVIDUMBRES – CESIONES - AFECTACIONES VIALES - RESTRICCIONES:

**SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS (INFLUENCIA BASE AÉREA):** *Toda la Comuna 21 y por ende el barrio Compartir se encuentra dentro de la superficie Limitadora de Obstáculos.* La Resolución No.193 expedida por la Fuerza Aérea de la República de Colombia con fecha veintitrés (23) de marzo del año 2017, estableció "los requisitos y procedimientos para la expedición del concepto técnico de altura para las construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la fuerza pública"; razón por la cual **aquellos predios que se ubiquen dentro del área de influencia señalada en el plano que se muestra en la parte inferior y que vayan a realizar proyectos de reforma o de construcción, deben solicitar dicho concepto técnico directamente a la Fuerza Aérea Colombiana, con el fin de verificar en cada caso en particular, cuales son las limitaciones específicas para cada predio.**



De no solicitar el concepto técnico a la Fuerza Aérea Colombiana, la restricción de altura es:

**Parágrafo 4.** En el caso del área que se encuentra dentro del cono de aproximación a la Base aérea Marco Fidel Suárez establecida en el Mapa N°45 "Índice de construcción base", mientras ésta se encuentre en funcionamiento se restringe la altura a dos (2) pisos.

10.3. SEGURIDAD:

La Comuna 21 es una de las comunas donde se registran los más altos índices de inseguridad y criminalidad de la ciudad por la presencia de pandillas armadas que se han venido afianzando desde hace varios años en esta zona de la ciudad.

**11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:**

11.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

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 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, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, 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 y forma.
- Las normas que afectan los usos permitidos.

**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.

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del avaluador.

**Método de Reposición. Método de Reposición.** Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente descontar las depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Los valores de reposición se toman de los estudios de la lonja de Propiedad raíz de Cali Y Valle del Cauca, para este tipo de inmuebles.

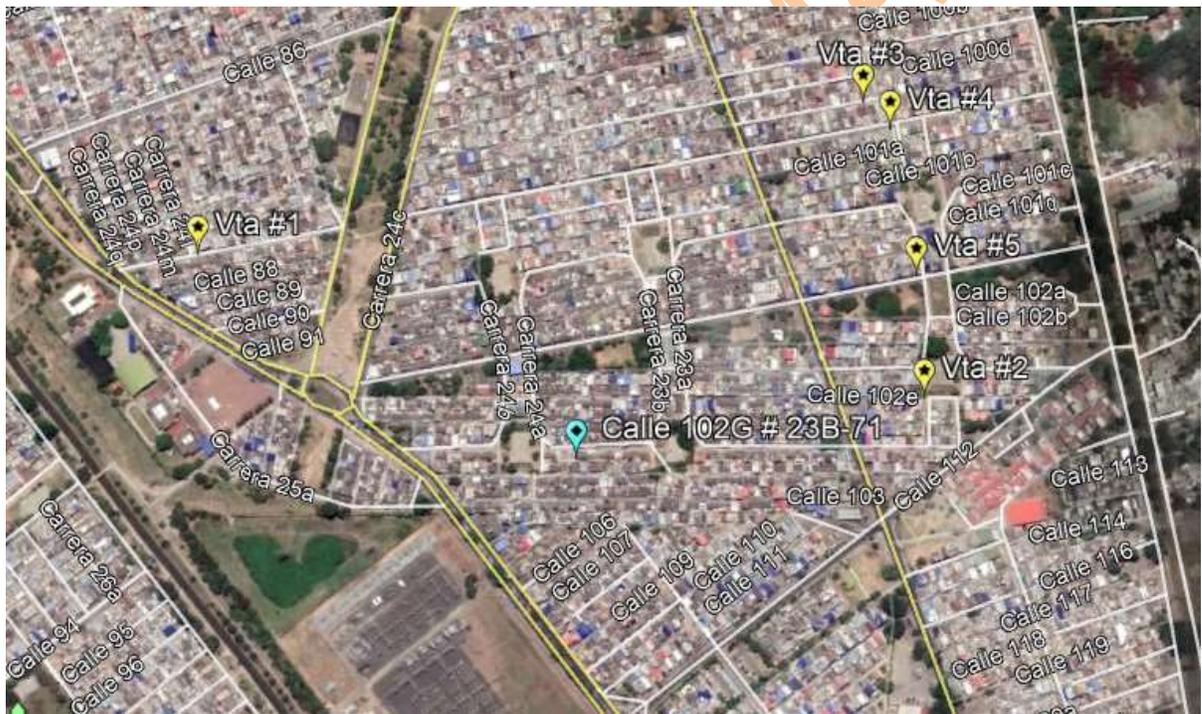
11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):

Se encontró información suficiente para la realización de esta valoración por el Método Comparativo / de Mercado.

11.3. MEMORIA(S) DE CALCULO(S):

***METODO COMPARATIVO:***

Se encontraron ofertas de casas de venta en el sector.



**Dato #1:** <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-ciudadela-compartir-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/117-1980869>

### Casa en Venta, CIUADELA COMPARTIR

Sector Oriente, Cali Área 70 m<sup>2</sup> Precio  
**\$110.000.000**



Área construida  
**70 m<sup>2</sup>**

**2** Habitaciones

**2** Baños

**2** Extractos

VENTA DE CASA ESQUINERA DE DOS PISOS, VEHICULAR EN EL BARRIO COMPARTIR, EXCELENTE UBICACIÓN SOBRE VIA PRINCIPAL. PRIMER PISO SAL ACOMEDOR, COCINA, UN BAÑO, GARAJE O LOCAL O ALCOBA. SEGUNDO PISO UNA HABITACION, UN BAÑO Y PLANCHA PARA AMPLIACIÓN.

**Dato #2:** [https://www.properati.com.co/detalle/1xt1j\\_venta\\_cali\\_terraza\\_balcon\\_sala-comedor\\_somos-brokers-inmobiliarios\\_gnv?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premiumTrovitCPC](https://www.properati.com.co/detalle/1xt1j_venta_cali_terraza_balcon_sala-comedor_somos-brokers-inmobiliarios_gnv?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premiumTrovitCPC)

Casa en Cali  
**\$ 135.000.000**

[WhatsApp](#)



**3** Habitaciones

**3** Baños

**120 m<sup>2</sup>**  
Totales

[Obten financiación](#)

Casa Esquinera en el barrio Compartir frente a parque, la casa consta de 2 niveles mas terraza distribuida de la siguiente manera, en el primer nivel hay un garaje, sala comedor, un local, cocina sencilla y baño, en el nivel de 2, consta de 3 habitaciones mas balcón amplio y terraza, pisos en cerámica, casa con mucho potencial para ampliar local o construir 3 apartamentos.  
ID: 1106811901

**Dato #3:** [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593406865-casa-en-venta-JM#position=1&type=item&tracking\\_id=dea3ca6b-b160-4ccd-be90-c3dec4bd4fd4](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593406865-casa-en-venta-JM#position=1&type=item&tracking_id=dea3ca6b-b160-4ccd-be90-c3dec4bd4fd4)

**Compartir, Cali**  
**\$143.000.000**

 6 dormitorios  
 3 baños

Kellerwilliams Emporio,  
3045523800 | 573333000



**Dato #4:** [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-578013009-casa-compartir-conjunto-abierto-JM#position=5&type=item&tracking\\_id=1f008184-c2fa-4b82-90d0-f7de2c5fce9](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-578013009-casa-compartir-conjunto-abierto-JM#position=5&type=item&tracking_id=1f008184-c2fa-4b82-90d0-f7de2c5fce9)



Casas en Venta  
**Compartir Compartir,**  
**Compartir, Cali**

**\$79.000.000**

 50 m<sup>2</sup> totales  
 2 dormitorios  
 1 baño

Su Casabella  
3122547441 | 3173520656

**Dato #5:** [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593385851-se-vende-casa-de-dos-pisos-esquinera-y-con-antepatio-para-a-JM#position=9&type=item&tracking\\_id=01cf4cda-3731-4b5d-ae12-9d8be27d803e](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593385851-se-vende-casa-de-dos-pisos-esquinera-y-con-antepatio-para-a-JM#position=9&type=item&tracking_id=01cf4cda-3731-4b5d-ae12-9d8be27d803e)

**METODO COMPARATIVO DE VENTA**

**OFRECIENCIAS VENTAS - CASAS - BARRIO COMPARTIR - DESEPAZ - CALI - VALLE DEL CAUCA - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2020**

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m²
1	BARRIO COMPARTIR	CASA	70	\$ 110.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-ciudadela-compartir-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/117-1980869">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-ciudadela-compartir-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/117-1980869</a>	Casa esquinera de 2 pisos. Piso 1: Sala comedor, cocina, baño, garaje /local ó alcoba. Piso 2: habitación, baño y Plancha para ampliación	70,00
2	BARRIO COMPARTIR	CASA	120	\$ 135.000.000	<a href="https://www.properati.com.co/detalle/1xt1j_venta_casa_cali_terraza_balcon_sala-comedor_somos-brokers-inmobiliarios_gnv?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CP&amp;utm_campaign=premiumTrovitCPC">https://www.properati.com.co/detalle/1xt1j_venta_casa_cali_terraza_balcon_sala-comedor_somos-brokers-inmobiliarios_gnv?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CP&amp;utm_campaign=premiumTrovitCPC</a>	Casa esquinera. 2 Pisos más terraza. Piso 1: garaje, sala comedor, un local, cocina sencilla y baño. Pso 2: 3 habitaciones, balcón y terraza	60,00
3	BARRIO COMPARTIR	CASA	150	\$ 143.000.000	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593406865-casa-en-venta-JM#position=1&amp;type=item&amp;tracking_id=dea3ca6b-b160-4ccd-be90-c3dec4bd4fd4">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593406865-casa-en-venta-JM#position=1&amp;type=item&amp;tracking_id=dea3ca6b-b160-4ccd-be90-c3dec4bd4fd4</a>	Casa esquinera. 3 Pisos. Cada Piso con: Sala comedor, 2 habitacione un baño completo	60,00
4	BARRIO COMPARTIR	CASA	50	\$ 79.000.000	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-578013009-casa-compartir-conjunto-abierto-JM#position=5&amp;type=item&amp;tracking_id=1f008184-c2fb-4b82-90d0-f7de2c5fce99">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-578013009-casa-compartir-conjunto-abierto-JM#position=5&amp;type=item&amp;tracking_id=1f008184-c2fb-4b82-90d0-f7de2c5fce99</a>	Sala comedor, 2 habitaciones, 1 baño, cocina con mesón en baldosa, paño, cuenta con parqueadero comunitario	80,00
5	BARRIO COMPARTIR	CASA	160	\$ 150.000.000	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593385851-se-vende-casa-de-dos-pisos-esquinera-y-con-antepatio-para-a-JM#position=9&amp;type=item&amp;tracking_id=01cf4cda-3731-4b5d-ae12-9d8be27d803e">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-593385851-se-vende-casa-de-dos-pisos-esquinera-y-con-antepatio-para-a-JM#position=9&amp;type=item&amp;tracking_id=01cf4cda-3731-4b5d-ae12-9d8be27d803e</a>	Esquinera de dos pisos. Una parte del tercer piso construido. Piso 1: dos piezas sala. Baño. cocina. lavadero y antepatio. Piso 2: tres piezas. cocina. baño. sala. Piso 3: lavadero y paredes levantadas hasta la mitad	80

Es importante anotar que por la situación actual de incertidumbre debida al COVID19, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 10%.

Según los indicadores económicos y proyecciones macroeconómicas, indican que la recuperación económica será lenta y tardara cerca de 5 años” ( fuente : La Republica <https://www.larepublica.co/economia/la-recuperacion-economica-tardara-entre-cinco-y-seis-anos-juan-carlos-echeverry-3049543>).

**METODO COMPARATIVO DE VENTA**

OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO COMPARTIR - DESEPAZ - CALI - VALLE DEL CAUCA - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2020

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m <sup>2</sup>	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	AREA LOTE m <sup>2</sup>
1	BARRIO COMPARTIR	CASA	70	\$ 110.000.000	10%	\$ 99.000.000	70,00
2	BARRIO COMPARTIR	CASA	120	\$ 135.000.000	10%	\$ 121.500.000	60,00
3	BARRIO COMPARTIR	CASA	150	\$ 143.000.000	10%	\$ 128.700.000	60,00
4	BARRIO COMPARTIR	CASA	50	\$ 79.000.000	10%	\$ 71.100.000	80,00
5	BARRIO COMPARTIR	CASA	160	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	80

Para hallar el valor por m<sup>2</sup> de la componente lote en los datos encontrados que presentan algún tipo de construcción, se determina el Valor Actual de la misma mediante el Método de Reposición, con base en los datos de Valores de Reposición a nuevo de la base de datos de la Lonja de Propiedad Raiz de Cali y el Valle del Cauca:

## RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2020 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m<sup>2</sup> construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m <sup>2</sup> SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA ( INCLUYE A.U )								
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6 LUJO	
	VR	VR						
VR m <sup>2</sup> REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 2020 ( INCLUYE A.U )	\$950.951 /m <sup>2</sup>	\$1.101.775 /m <sup>2</sup>	\$1.175.073 /m <sup>2</sup>	\$1.357.895 /m <sup>2</sup>	\$1.440.310 /m <sup>2</sup>	\$1.676.452 /m <sup>2</sup>	\$2.219.857 /m <sup>2</sup>	\$3.286.834 /m <sup>2</sup>
% CI (INCLUIDO)	24,94%	27,00%	28,79%	27,85%	25,92%	27,68%	25,58%	23,32%

**FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECKE**

OFERTA	TIPO PREDIO	AREA m <sup>2</sup>	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 1	CASA	70	20	100	20,00%	3	27,93%	\$ 1.176.073	\$328.455	\$847.618	\$ 848.000
DATO 2	CASA	120	35	100	35,00%	3	37,45%	\$ 1.176.073	\$440.423	\$735.650	\$ 736.000
DATO 3	CASA	150	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.176.073	\$543.252	\$632.821	\$ 633.000
DATO 4	CASA	50	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.176.073	\$543.252	\$632.821	\$ 633.000
DATO 5	CASA	160	35	100	35,00%	3,5	48,94%	\$ 1.176.073	\$575.511	\$600.562	\$ 601.000

El valor final de la componente lote para todos los datos luego de descontar las construcciones encontradas es el siguiente:

**METODO COMPARATIVO DE VENTA**

**OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO COMPARTIR - DESEPAZ - CALI - VALLE DEL CAUCA - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2020**

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m <sup>2</sup>	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m <sup>2</sup>	VALOR/m <sup>2</sup> LOTE
1	BARRIO COMPARTIR	CASA	70	\$ 99.000.000	\$ 59.360.000	\$ 39.640.000	70,00	\$ 566.286
2	BARRIO COMPARTIR	CASA	120	\$ 121.500.000	\$ 88.320.000	\$ 33.180.000	60,00	\$ 553.000
3	BARRIO COMPARTIR	CASA	150	\$ 128.700.000	\$ 94.950.000	\$ 33.750.000	60,00	\$ 562.500
4	BARRIO COMPARTIR	CASA	50	\$ 71.100.000	\$ 31.650.000	\$ 39.450.000	80,00	\$ 493.125
5	BARRIO COMPARTIR	CASA	160	\$ 135.000.000	\$ 96.160.000	\$ 38.840.000	80	\$ 485.500

PROMEDIO m <sup>2</sup>	\$ 532.082
DESVIACION	39.434
COEFICIENTE DE VARIACION	7,41%
LIMITE SUPERIOR	\$ 571.516
LIMITE INFERIOR	\$ 492.648

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre \$492.648/m<sup>2</sup> y \$571.516/m<sup>2</sup>. La media aritmética encontrada es de \$532.082/m<sup>2</sup>, con un coeficiente de variación de 7.41%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por las características propias del inmueble: lote medianero que cuenta con 2 amplias zonas verdes en las 2 esquinas de las cuadras donde se localiza el inmueble, el perito opta por el valor arrojado por el promedio como el valor más adecuado para el componente lote del predio.

### METODO DE REPOSICION.

Se utiliza la depreciación para las construcciones existentes mediante las tablas de afectación de Ross Heideck según el estado actual de la construcción:

Los valores de Reposición a Nuevo se calculan conforme a la tabla de datos de la Lonja de Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca.

Por no haber sido posible el ingreso al inmueble y verificar el estado de conservación y mantenimiento, se califica al inmueble con 3.0, de acuerdo a lo descrito en el acta de secuestro del inmueble.

DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION - TABLA DE ROSS - HEIDECKE

CONSTRUCCION	AREA CONSTRUCC m <sup>2</sup>	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV	DEPRECI AC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ACTUAL / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
PISO 1	28,50	22	100	22,00%	3	29,09%	\$ 1.176.073	\$342.130	\$833.943	\$ 834.000 /m <sup>2</sup>	\$ 23.769.000
PISO 2	26,72	22	100	22,00%	3	29,09%	\$ 1.176.073	\$342.130	\$833.943	\$ 834.000 /m <sup>2</sup>	\$ 22.284.480
AREA CONSTRUIDA	55,22m <sup>2</sup>										\$ 46.053.480

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en \$46.053.480

**Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: \$77.978.400**

CALLE 102G # 23B - 71. COMPARTIR DESEPAZ. ETAPA V	AREA m <sup>2</sup>	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	60,00	\$ 532.082	\$ 31.924.920
VALOR CONSTRUCCIONES - PISO 1	28,50	\$ 834.000	\$ 23.769.000
VALOR CONSTRUCCIONES - PISO 2	26,72	\$ 834.000	\$ 22.284.480
<b>VALOR PREDIO METODO MERCADO / COMPARATIVO</b>			<b>\$ 77.978.400</b>

#### 11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

Basados en las características que presenta el inmueble y teniendo en cuenta la incertidumbre generada por el COVID19, se estima un tiempo de comercialización de 12 meses.

#### 11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

FACTOR DE COMERCIALIZACION

CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC
MODERADA	1,11804	MODERADA	0,8944	0,99997

11.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Buena. Se evidencia en el sector un buen movimiento inmobiliario de ofertas de venta.

11.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Media. Por las condiciones de seguridad, pero la zona oriente de la ciudad es de las zonas donde más se han realizado y se continúan realizando inversiones para el mejoramiento integral de la zona.

**AREA OBJETO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**



**AREA PRIORIZADA PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**



11.8.		VALUACIÓN:		
CALLE 102G # 23B - 71. COMPARTIR DESEPAZ. ETAPA V		AREA m <sup>2</sup>	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE		60,00	\$ 532.082	\$ 31.924.920
VALOR CONSTRUCCIONES - PISO 1		28,50	\$ 834.000	\$ 23.769.000
VALOR CONSTRUCCIONES - PISO 2		26,72	\$ 834.000	\$ 22.284.480
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO				\$ 77.978.400

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$77.978.400. SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/C.**

**Valuador:**  
  
**Omar Cardona Medina**  
 Ingeniero Civil -  
 Mp 19202-35727 Cauca  
**RAA AVAL-76305323 y RNA 1707.** para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	
12.1.	NOMBRE DEL VALUADOR:	
12.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE	RAA / R.N.A.
	Omar Aníbal Cardona Medina	AVAL-76305323 / 1707

13.	VIGENCIA DE LA VALORACIÓN
	De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una <b>vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.</b>

14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:
	<b>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de OC Ingeniería EU.</b>

- Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales.
- Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

#### **15. DECLARACIONES DE VALORACION**

OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido 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.

El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.

El concepto económico que como evaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.

Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación.

#### **16. REGISTRO FOTOGRAFICO:**

##### **ALREDEDORES CARRERA 23**



**PARQUE ESQUINA DE LA CALLE 102G CON CARRERA 24 A**



**PARQUE ESQUINA DE LA CALLE 102G CON CARRERA 23 B**



**VIAS DE ACCESO**



**CALLE 102 G**





**FRENTE DEL INMUEBLE EN VALORACION**



### NOMENCLATURA - PISO 1



### CONTADORES – ENERGIA – GAS – AGUA



### ESCALERAS EXTERIORES DE ACCESO AL PISO 2



**PISO 2**



ORIGINAL

<b>17.</b>	<b>RAA</b>
------------	------------

  
PIN de Validación: a790dab1

  
Registro Abierto de Avaluadores  
<http://RAA.ORG.CO>

  
Asociación Nacional de Avaluadores  
 C.R. 17.484 del 2010  
 Ministerio de Comercio Exterior, Industria y Turismo  
 Calle 100 No. 21-17  
 Ciudad de Bogotá, Colombia

**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) **OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-76305323**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Fecha	Regimen
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b> <b>Alcance</b> • 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.	23 Mar 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b> <b>Alcance</b> • 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.	23 Mar 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b> <b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	16 Ago 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b> <b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, oficinas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numeriles anteriores.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

Página 1 de 4

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	23 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	15 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	15 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	15 Jul 2020	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-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, 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-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el

Página 2 de 4



PIN de Validación: sf890aetl



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 Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.  
Teléfono: 320 697 9916  
Correo Electrónico: [victoria.melendez@ocingenieria.com](mailto:victoria.melendez@ocingenieria.com)

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.  
Especialista en Finanzas - Universidad ICESI  
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323. El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA 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.

Nit. 805.024.121-7  
OC Ingeniería EU  
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69  
Tel. 320 6979916 – mail: [info@ocingenieria.com](mailto:info@ocingenieria.com)



PIN de Validación: bb850ae5



PIN DE VALIDACIÓN  
bb850ae5



RAA  
Registro Abierto de Avaluadores  
<http://www.raa.org.co>



ANA  
Asociación Nacional de Avaluadores

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

Página 4 de 4

18.

RNA

**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS** Nº **URB-0171**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA**  
**C.C. 76305323**

**R.N.A 1707**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia 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	NSC 210302001 SENA versión 2 Aplicar las metodologías valorativas, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 31/12/2019 NSC 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y código valorativo. Aprobación 18/05/2017	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúo de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador 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 : 01/08/2015      \*Fecha de actualización : 04/09/2019  
 Fecha de renovación : 01/08/2019      Fecha de vencimiento : 31/07/2021

\* La misma actualización del certificado con el fin de proveer los cuatro (04) años de certificación de acuerdo a 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 reservada del R.N.A.  
 Se hace la salvedad de la información a través de la línea C25023 y nuestro página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RNFN02 Versión: 05      Página 1 de 1

**ONAC**  
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN  
 SECTOR 1 (Norma ISO/IEC 17024:2012)

**19. LISTA DE CHEQUEO:**



**LISTA DE CHEQUEO AVALÚO**

**INMUEBLE: URBANO - CASA. CALLE 102G # 23B - 71. COMPARTIR DESEPAZ. ETAPA V - CALI**

**1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA**

ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	X				
b. Uso compatible	X				
c. Uso condicionado/ prohibido	X				
d. Indicadores, densidad	X				
e. Plano Usos	X				
f. Plano afectaciones	X				
g. Plano de riesgos	X				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	X				
i. Norma específica del inmueble	X				
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.		X			
k. Plan de manejo ambiental		X			
l. POMCAS(planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)		X			

**1. 1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:**

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes.		X			

**2. MEMORIAS DE CÁLCULO**

Comparativo del mercado	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recolectados en campo	X			
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología residual	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos	X			
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología renta	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos		X		
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas		X		
Metodología costo de reposición	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X			

### 3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Explicación de factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			

### 4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Áreas sin legalizar mayores al 30% de la construcción legalizada		X		
Construcción sobre antejardín		X		
Valor de las áreas a legalizar con un valor mayor al área del terreno		X		
Área levantada en sitio mayor a 500 metros en planta		X		
Levantamiento de puntos GPS en lotes rurales (se puede usar herramientas como Mobile Topographer)		X		
Diferencias ente área jurídica y catastral mayor al 20%		X		

### 5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Entorno, vías de acceso	X			
Fachada, nomenclatura	X			
Dependencias		X		AVALUO DE FACHADA
Linderos	X			
Se sugiere fotografía con Dron, para lotes en los que se identifique, áreas que no puedan ser visualizadas, permita ayudar a determinar la viabilidad y los riesgos del lote, igual que sus linderos		X		

### 6. OTROS

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Servidumbres	X			
Cesiones	X			
Afectaciones Viales	X			
Temas de Seguridad	X			
Unidades Fisiográficas		X		
Problemáticas socio económicas	X			
Croquis general y ubicación construcciones	X			
Firma y RAA del perito que realiza la visita al inmueble	X			
Firma y RAA del perito que revisa el informe	X			



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
LEITON CHITO NEIVER RAMON	3	100%	CC	16462050

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4382	17/11/2015	9	CALI	09/12/2015	598069

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100210701590005000000005	Avalúo catastral: \$31,888,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: C102G 23 B 71	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 2	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 60 Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 79	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

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 20 días del mes de enero del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez  
Código de seguridad: 26362

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.