

8/11/21 9:37

Correo: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

AVALÚO EN PROCESO 18-2014-615

ROSA LUZ FIALLO F. <rlff18@hotmail.com>

Mar 02/11/2021 05:04 PM

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

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE
CALI
E. S. D.

**REF: Juzgado de Origen: Dieciocho Civil
Municipal de Cali.
Radicación # 2014/615.
Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mínima
cuantía.
Demandante: Gloria Amparo Jaramillo Jiménez.
Demandados: Luz Dary Montes Gómez y José
Rodrigo Orozco Martínez.**

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 31.883.104 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto por medio de este memorial, me permito presentar avalúo del inmueble perseguido en este proceso, manifestando al despacho que al aplicar la norma legal de incrementar el avalúo catastral del inmueble en un 50% obtuve un valor inferior al que puede tener este predio en el mercado inmobiliario, razón por la cual se contrataron los servicios de un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, para que practicara un avalúo ajustado a la realidad inmobiliaria, trabajo que realizó la señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, quien consideró que el inmueble ubicado en la calle 109 # 28-4-19 barrio Las Orquídeas de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-30761 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$50.232.244.00 pesos.

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento este escrito en lo preceptuado por el Art. 444 del C. G. P., y en todas las demás normas que le sean aplicables y concordantes.

ANEXOS

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- Certificado catastral del inmueble avaluado.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON.
- 3.- Constancia de pago de honorarios a la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON por la suma de \$250.000.00 pesos.

Del Señor Juez, ATTE:



ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ
C. C. # 31.883.104 de Cali
T. P. # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA



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
MONTES GOMEZ LUZ DARY	2	0%	CC	66905100
OROZCO MARTINEZ JOSE RODRIGO	2	0%	CC	76309654

No. Título	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	01/01/1900	0	CALI	01/01/1900	309761

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100140400500025000000025	Avalúo catastral: \$28,548,000
Dirección Predio: C109 28 4 19	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 1	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 105	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 58	Tipo de Predio: CONST.
	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 15 días del mes de junio del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 28136

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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



RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000004649347

FECHA EXPEDICION

16/04/2021

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

NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: JULIO DANIEL RIVAS

C.C O NIT: 6095644

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ORDEN MUNICIPAL

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

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700

NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL:**\$ 7.700**

PAGO EN EFECTIVO

USUARIO GENERADOR: 1144188344

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



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

USUARIO

V-1.4



Recibido con Pago
16 ABR 2021
Banco de Occidente
SAE GOBERNACION DE VALLE



SAE GOBERNACION VALLE
16/04/2021-11:59:19a.m.
#:409 Ref: 9901000000004649347 C1: PR_70847
Ref Alt: 0000000000000195912111547
2325242-990100000000464934712111547
RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
EFECTIVO : 7,700.00
VALOR TOTAL: 7,700.00

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO

15-06-2021

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO

30-06-2021

RECIBO OFICIAL No

333300921570

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE

GLORIA AMPARO JARAMILLO

CORREO ELECTRONICO

null

TIPO DE DOCUMENTO

CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

DV

31868500

VALOR CONTRATO O REGISTRO

0

TELÉFONO

ORGANISMO

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

849
BARRAS
12:11:48 2021/06/15 Normal
7207262084207
333300921570
3,700.00 D
3,700.00 EF

Referencia1 :
Referencia2 :
"COP"IA

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

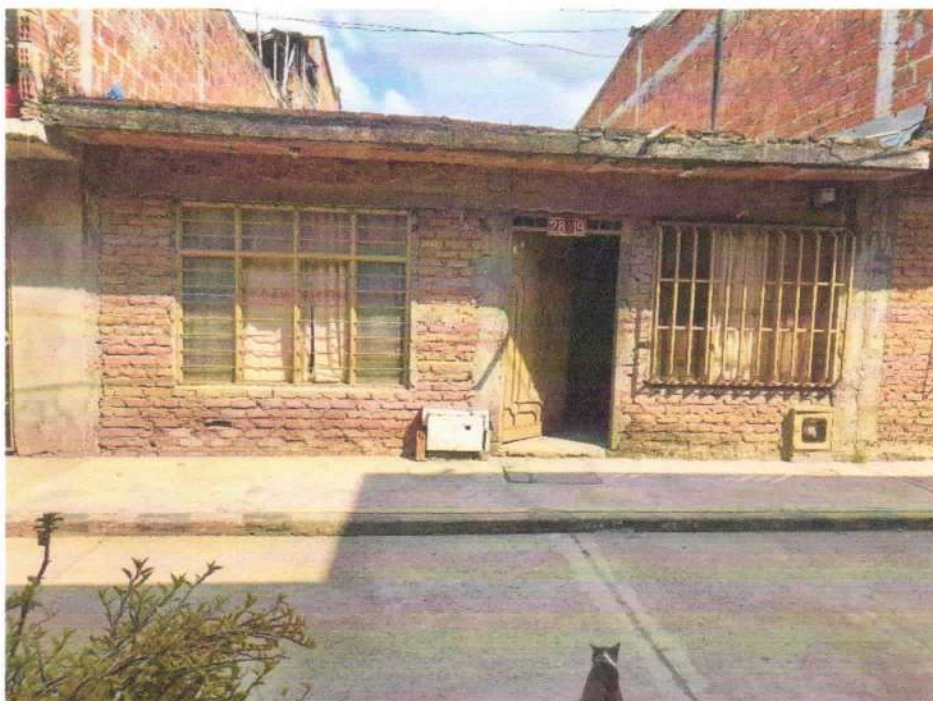
NOTA

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

CONTRIBUYENTE

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
RAA AVAL 51933039

AVALUO COMERCIAL No.131-21
INMUEBLE URBANO
MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-309761



Dirección: **CALLE 109 No. 28-4-19**

BARRIO LAS ORQUIDEAS

Solicitante: **Abg. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**
PROCESO HIPOCARIO
018-2014-615
Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali.

Santiago de Cali, octubre de 2021



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Santiago de Cali, 25 de octubre de 2021.

Doctora
ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ
Cali

REF: PROCESO HIPOTECARIO DE UNICA INSTANCIA
DTE: GLORIA AMPARO JARAMILLO JIMENEZ
DDO: LUZ DARY MONTES GOMEZ Y OTRO
RAD. 018-2014-615 Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del Inmueble localizado en la Calle 109 No. 28-4-19 del Barrio Las Orquídeas, del municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca.

Expongo lo requerido conforme a lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., declaro bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Lo expuesto en el enunciado en la Conclusión del dictamen presentado ante usted son un concepto imparcial, basado en mi leal saber y entender en materia del estudio de Avalúos de Bienes Inmuebles.
2. El dictamen presentado es "claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, **no son** diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-
3. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
4. La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.
5. Acredito que me encuentro inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores con numero de Avaluador AVAL 51933039 ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia y avalar la especialidad del Perito.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 26 folios

De acuerdo a su solicitud, establezco el día de hoy los conceptos requeridos por usted de dicho inmueble, teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe como sigue a continuación.

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 51933039



TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL:.....	5
1.1.1. SOLICITANTE:.....	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:.....	5
1.3. TIPO DE AVALUO:.....	5
1.4. DEPARTAMENTO:.....	5
1.5. MUNICIPIO:.....	5
1.6. DIRECCIÓN:	5
1.7. BARRIO:.....	5
1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:	5
1.9. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:.....	5
2.- CONSIDERACIONES GENERALES	5
3.- OBJETO DEL AVALUO.....	6
3.1 DESTINATARIO DEL INFORME	6
4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	6
5. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	6
6. DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	7
8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	8
8.1. USOS DEL SUELO.....	8
8.2 ESTRATIFICACIÓN:.....	8
8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	8
8.3.1. Al sector.....	8
8.3.2. Al inmueble.....	8
9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.	9
9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.....	10
9.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.....	10
9.3 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO	11



10.- TIPO DE INMUEBLE.....	12
10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.....	12
10.2. VETUSTEZ	13
10.3. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:.....	13
10.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	13
10.5 ELEMENTOS:.....	14
10.6. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION	14
11.- CUADRO DE AREAS.....	14
12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	14
13. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	14
14. MÉTODO DE AVALÚO.....	15
14.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	15
14.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN	15
14.2.1 Depreciación.....	16
15.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	16
15.1. MERCADO INMOBILIARIO	16
15.2.- DETERMINACION DE VALORES.....	17
15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.....	17
15.2.2.- Sustentación Del Avalúo	17
15.2.3. Cuadro de Valores	18
16.- RESULTADO DE LA VALUACION.....	19
17.- CONSIDERACIONES GENERALES	20
18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	21
18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	22
18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	22
18.4 SEGURIDAD	22
18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	22
18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	22
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:.....	22
21.- ANEXOS	24-26



1.- INFORMACION GENERAL:

- 1.1. **SOLICITANTE:**
Abg. Rosa Luz Fiallo Fernández
- 1.1. **TIPO DE INMUEBLE:**
Residencial
- 1.2. **TIPO DE AVALUO:**
Comercial.
- 1.4 **DEPARTAMENTO:**
Valle Del Cauca.
- 1.5 **MUNICIPIO:**
Cali
- 1.6 **DIRECCIÓN:**
Calle 109 No. 28-4-19
- 1.7 **BARRIO:**
Las Orquídeas
- 1.8 **DESTINACIÓN ACTUAL:**
Residencial.
- 1.9 **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:**

Visita: 12 de octubre de 2021.

Informe: 25 de octubre de 2021.

2.- CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.



3- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para un proceso ejecutivo, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

3.1 DESTINATARIO DEL INFORME

El informe va destinado juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, o el título legal de la misma o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza "Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

El valuator 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.

5. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	R016300250000	760010100140200270025000000025
Área m2:	Lote		105,00
Avalúo Catastral Vigencia 2.021	Predio		\$28.548.000,00-



6. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 4.444 de 19 de noviembre de 2011 de la Notaria 23 del Círculo de Cali.
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-309761
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2021.
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.

7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-309761	LUZ DARY MONTES GOMEZ JOSE RODRIGO OROZCO MARTINEZ
Número Predial	Título de propiedad
760010100140200270025000000025	Escritura Pública No. 4221 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría 1 de Cali
Linderos Generales	Escritura Pública No. 4221 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría 1 de Cali Noroeste: En 7,00 metros con la calle 109 vía pública vehicular Noreste: Con el lote No. 2 Sureste: Con el lote No. 24 Suroeste: con el lote No. 4

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.



8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

La Comuna 14 está localizada al Suroriente de la ciudad de Cali, Valle del Cauca. 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 de habitantes representa el 9.6% del total de población de la ciudad.

La comuna 14 hace parte del Distrito de Aguablanca.

La comuna 14 se encuentra ubicada al oriente de la ciudad. Limita al occidente y nor-occidente con la comuna 13, al oriente con la 21 y al sur con la comuna 15

Su ocupación es netamente residencial con algunos puntos comerciales sobre parques o vías importantes y con actividad de baja u mediana escala.

8.1. USOS DEL SUELO

Uso principal de vivienda de interés social, para sistemas de urbanización de lote individual, unidad básica, sistemas de conjunto de vivienda en lotes individuales, sistema de urbanización en lotes individuales y sistema de urbanización de conjunto vertical.

8.2 ESTRATIFICACIÓN:

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 1

8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

8.3.1. Al sector.

Avenida Ciudad de Cali, Calle 103, Calle 112, Carrera 27

8.3.2. Al inmueble.

Calle 103, Carrera 28 4,



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Acuerdo 0373 de diciembre 1 de 2014 por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

Comuna	Barrio	Estrato	
14	Las Orquídeas	2	
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA			
Código UPU:	4	Nombre: Aguablanca	
AREA DE ACTIVIDAD			
Nombre	Tipo	Vocación	Área Actividad
AGUABLANCA	Centralidades	Usos Asociados a la Vivienda	Área de Actividad Mixta
Tratamiento Urbanístico:		Consolidación 3 Consolidación Moderada C3	
EDIFICABILIDAD			
Índice de Construcción Base	3		
Índice de Construcción Adicional	3,3		
Índice de Ocupación	0.7		

9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.

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

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
4. Aguablanca	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.	1. Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclorrutas. 2. Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen. 3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35. 4. Disminuir el déficit de espacio público, a través de los elementos ambientales que requieren recuperación como el sistema de canales y vías con el fin de permeable y conectar los elementos ambientales presentes como el río Cauca, los humedales Charco Azul y El Pondaje, los Cinturones Ecológicos y el Canal Interceptor Sur.

9.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.

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 asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80m²) 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



9.3 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las 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.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
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, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa No 53 “Áreas para Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral de Barrios” que hace parte integral del presente Acto.

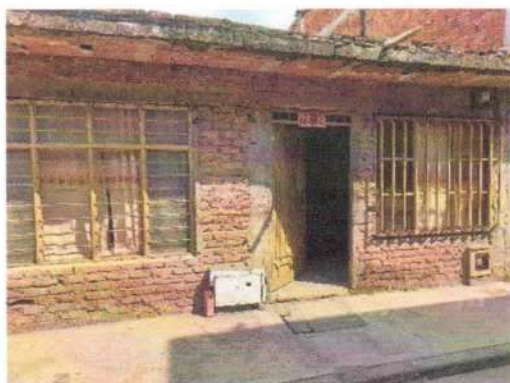


10.- TIPO DE INMUEBLE.

Predio Medianero, un piso, en obra negra.

10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Sala comedor, cocina, tres habitaciones, baño, patio de ropas
CONSTRUCCIÓN	
Fachadas Estructura	Mampostería de ladrillos. Fachada: Ladrillo común
Cubierta	Losa aligerada
Pisos	Cemento
Puerta	Metálica / Madera
Ventanas	Metálica y vidrio
Patio	Lavadero en concreto en parte descubierto en pasto
Baño	Batería sanitaria, lavamanos
Estado:	Regular Estado..-



FACHADA



SALA- COMEDOR

 HABITACION	 PATIO
 ZONA DE OFICIOS	 VISTA COCINA Y BAÑO

10.2. VETUSTEZ

10 Años.

10.3. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Construcción usada.

10.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio de transporte:

Servicio de transporte público, (MIO.) Autobús - E21, P27D.- Cuenta con vías en regular estado, todas pavimentadas.



Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

Cuenta con Servicios de agua y energía y alcantarillado, prestados por la empresa de servicios públicos, EMCALI.,

10.5 ELEMENTOS:

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

10.6. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION

No presenta

11.- CUADRO DE AREAS.

<u>ITEM</u>	AREA M2
Área Lote	105,00
Construcción	58,00

12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- ✓ El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.
- ✓ Las vías de acceso son pavimentadas y se encuentran en regular estado.

13. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

La condición de iluminación del predio es buena. Natural-



14. MÉTODO DE AVALÚO.

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

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

14.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados

14.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado.

El avalúo se hace del área privada, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual consiste en estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada o sea la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe evaluar es la vida remanente del bien, aplicando coeficientes de depreciación por obsolescencia física y funcional, estado de mantenimiento y posibilidades actuales de comercialización.



15.2.- DETERMINACION DE VALORES

15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo del inmueble encontrado, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se tomó la información que se asemeja al predio a evaluar y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo Avaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn	:	Factor de negociación
Precio de Venta	:	Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.).
Precio de Negociación	:	Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Factor de Zona Fzo.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

15.2.2.- Sustentación del Avalúo



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

El avalúo se realizó teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se efectuó el estudio de mercado de inmuebles en el sector para hallar el valor del metro cuadrado del lote de terreno.. - Para la construcción se estableció por el método de Reposición, el cual se toma como referencia el valor del metro cuadrado \$1.905.000, (construdata edición 200) este valor se le aplica el 42.90% dando como resultado \$817.245,00, el m2, y se a una calificación de 4.- Estado de Presentación y conservación por tener deficiencia constructiva.-

15.2.3. Cuadro de Valores

CUADRO HOMOGENIZADO DE VALORACIÓN DE LOTE DE TERRENO

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE		FACTORES			VALOR HOMOGENIZAD
				M2	UBICACIÓN	ENTORNO	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 87.400.000	\$ 279.586	105,00	1,00	1,10	1,00	1,10	\$ 307.545
2	CMP2	\$ 100.280.000	\$ 505.909	105,00	0,80	0,70	1,00	0,56	\$ 283.309
3	CMP3	\$ 119.600.000	\$ 569.874	105,00	0,80	0,70	1,00	0,56	\$ 319.129
5	CMP5	\$ 69.000.000	\$ 275.100	105,00	1,00	1,10	1,00	1,10	\$ 302.610
6	CMP6	\$ 55.800.000	\$ 272.796	105,00	1,10	0,90	1,00	0,99	\$ 270.068
				Media (Valor Promedio de los datos)					\$ 296.532
				S : Desviación					19.647,13
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$					6,6%
									6
				Raíz					2,449
				T(N)					-
				Limite Superior					\$ 319.129
				Limite Inferior					\$ 270.068

CUADRO VALORACION DE CONSTRUCCIÓN



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

INCIDENCIA COSTOS DE CONSTRUCCION

CAPITULOS	%
1. Preliminares	0,00%
2. Desagues	0,30%
3. Muros	1,20%
4. Pañetes	0,00%
5. Estructura y cimentación	28%
6. Cubiertas	0,90%
7. Cielorrasos	0,00%
8. Pisos	4,00%
9. Enchapes	0,00%
10. Hidráulica y sanitaria	3,20%
11. Electrica	3,20%
12. Aparatos sanitarios	0,40%
13. Carpintería Madera	0,00%
14. Carpintería Metálica	0,00%
15. Equipos especiales	0,00%
16. Cerrajería	0,10%
17. Vidrios	0,10%
18. Pintura	0,00%
19. Varios(remates)	0,00%
20. Equipos y herramientas	1,50%
21. Administración Obra	0,00%
TOTAL	42,90%

DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCION FITTO Y CORVINI

ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	E D A D	V U I T D I A L	E D A D E	V I D A %	E C O N S T A S D E O R V A C	D D E O P R F Y C T I T A O	V C C D D A O I E O L N O P R T R U C	C O N S T R A R M 2
1	\$ 817.245.00	17	70	24,29%	4	59,71%	\$ 329.248	58,00	

16.- RESULTADO DE LA VALUACION

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote de Terreno	105,00	\$ 296.532,00	\$ 31.135.860,00
Construcción	58,00	329.248,00	19.096.384,00
EL VALOR MAS PROBABLE DEL PREDIO.....			\$ 50.232.244,00



Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor más probable para el Inmueble en una cifra de **CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.** (\$50.232.244,00).

17.- CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).



8. **Vigencia del avalúo:** De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos.
9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
12. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
13. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.



18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, los inmuebles no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

18.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad medianas que afectan significativamente su comercialización.

18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización

18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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.

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

- El Avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien 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.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN

Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

21.- ANEXOS



Pin de validación: 944C0a09



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		09 Mayo 2019	Régimen Académico

Página 1 de 3



Pin de validación: 344C0503



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



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 09 Mayo 2019	Regimen Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de validación: a9e40a1d



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039. El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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

a9e40a1d

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

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Santiago de Cali, 25 de octubre de 2021

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
CALI -VALLE DEL CAUCA**

E. S. D

**REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DTE: GLORIA AMPARO JARAMILLO JIMENEZ
DDO: LUZ DARY MONTES GOMEZ Y OTRO
RAD: 018-2014-00615-00**

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades, me permito informar al Despacho la parte Demandante del Proceso, canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Calle 109 No. 28-4-19 del Barrio Las Orquídeas,

- **VALOR DE HONORARIOS: \$250.0000,00**

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL. 51933039

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorregulador de Avaluadores “A.N.A”
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo.- Cel. 311 3154837
Cali – Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx