

avaluo comercial

9674 GD 22030708

Gustavo Ruiz <gustavoruizm45@yahoo.com>

Lun 07/03/2022 12:57 AM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

jose maria muñoz AvaluoApartamento303HComfamiliar.pdf;

Señora

Juez Cuarta Civil Municipal Ejecución de Sentencias de Cali

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO

DTE: JOSE MARÍA MUÑOZ MUÑOZ CESIONARIO DE CISA

DDA: AGUEDA BERNAL PAJOY

RAD: 76 001 40 03 006 2003 00992 00

PRESENTACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN EMBARGADO

Actuando como apoderado del ejecutante me permito presentar el avalúo comercial del bien embargado, de acuerdo a la exigencia hecha por su Despacho elaborado por profesional y con licencia para su realización Dra. MARY LUZ OROZCO LOZADA R.A.A. AVAL 66995739 TEL +573166047776 CORREO info@gestionyavaluos.com calle 13 E #54-26 apto 402 Cali y que incluye tarjeta de perito evaluador, vigencia de la licencia, certificado de competencia como evaluador de bienes urbanos y título profesional.

Como resultado al estudio elaborado de dicho inmueble se obtuvo un valor total de**OCHENTA Y NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS****M/CTE (\$89.019.088). En el informe adjunto se muestran todos los elementos que dieron como resultado la cantidad especificada.****Respetuosamente:****Gustavo Ruiz Montoya****TP 25219 C.S. de la J.****APDO. DTE.****FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO**



AVALÚO DE APARTAMENTO 303 H EN CONJUNTO RESIDENCIAL ASIA COMFA- MILIAR ETAPA 1 - CALI

MARY LUZ OROZCO LOZADA

Dirección:
CALLE 84 # 1A5C BIS 56 APTO 303-H PISO 3, BLOQUE H CONJUNTO RESIDENCIAL
"MULTIFAMILIARES ASIA COMFAMILIAR" ETAPA 1
CALI, COLOMBIA

Propietario:
AGUEDA BERNAL PAJOY

Fecha:
28/Febrero/2022



Elaborado por:
MARY LUZ OROZCO LOZADA
Autorización y Registro:
R.A.A. AVAL 66995739



Calle 13 E # 54-26. Cali- Colombia



+57 3166047776



info@gestionyavaluos.com

Santiago de Cali, 28 de Febrero de 2022

Señor:

GUSTAVO RUIZ MONTOYA

Presente

Me dirijo a usted con el propósito de hacerle entrega del Informe del Avalúo del apartamento 303 torre H, ubicado en la Calle 84 # 1A5C BIS 56, Bloque H, Conjunto Residencial "MULTIFAMILIARES ASIA COMFAMILIAR" ETAPA 1, en la ciudad de Cali, en el Valle del Cauca.

Como resultado al estudio elaborado de dicho inmueble se obtuvo un valor total de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$89.019.088)**. En el informe adjunto se muestran todos los elementos que dieron como resultado la cantidad especificada.

Sin otro particular al que hacer referencia.



MARY LUZ OROZCO LOZADA

R.A.A. AVAL 66995739

INFORMACIÓN GENERAL

Propósito del avalúo:

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una posible operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. Se solicita al avalúo también para trámite jurídico.

Para ello, hemos analizado e investigado los factores intrínsecos y extrínsecos que determinan el valor razonable del inmueble, para estos fines.

Valor Razonable:

Existiendo un bien, un servicio, o una propiedad, el valor razonable es el valor de mercado, es decir el máximo valor posible, expresado en dinero, que un vendedor realmente interesado y deseoso de vender y sin estar forzado a hacerlo, puede obtener de un comprador, también interesado y deseoso de comprar, teniendo ambas partes pleno conocimiento de las condiciones de compra-venta y de la utilidad de la propiedad sujeta a negociación. Por lo anterior, podemos afirmar que el valor razonable es una medición basada en el mercado.

Avalúo Urbano:

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar, valor del intangible, valor de la maquinaria y equipo.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

El predio motivo del avalúo se encuentra con destinación a vivienda

MARCO JURÍDICO

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y demás Normas Colombianas que lo complementan.

MÉTODOS VALUATORIOS

- 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 se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

- Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Cornivini.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE:

- Óptimo: (1) Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- Bueno: (2) Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- Regular: (3) Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- Malo: (4) Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- Muy malo (5): Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.
- Método (técnica) residual:

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

- Método renta:

Se basa en calcular el valor del inmueble aplicando una tasa de renta basada en la rentabilidad de inmuebles similares en la zona. Para este fin se puede utilizar la siguiente fórmula:

$A=r/i$, donde A= Avalúo; r= Arriendo; i= tasa de interés o rentabilidad aplicable.

NORMATIVIDAD

El barrio Calimio Norte, se encuentra dentro del polígono normativo PUR-PN-51 RMI-IC, se acuerdo con la zonificación de usos y tratamientos del POT según acuerdo 0373 del 2014. **Área de actividad Residencial Predominante**; según la norma actual se permiten usos de comercio y servicio de escala barrial y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen un impacto negativo

La ciudad de Cali cuenta con reglamentación urbanística mediante la Ley 136 de 1994, el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 879 de mayo 13 de 1998.

DESCRIPCIÓN DEL VECINDARIO

En el sector en el que se localiza el predio se aprecian construcciones de mediana altura, principalmente edificaciones residenciales de dos (2) a cinco (5) pisos.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

La zona dispone de andenes, sardineles y señalización que lo definen como un sector consolidado.

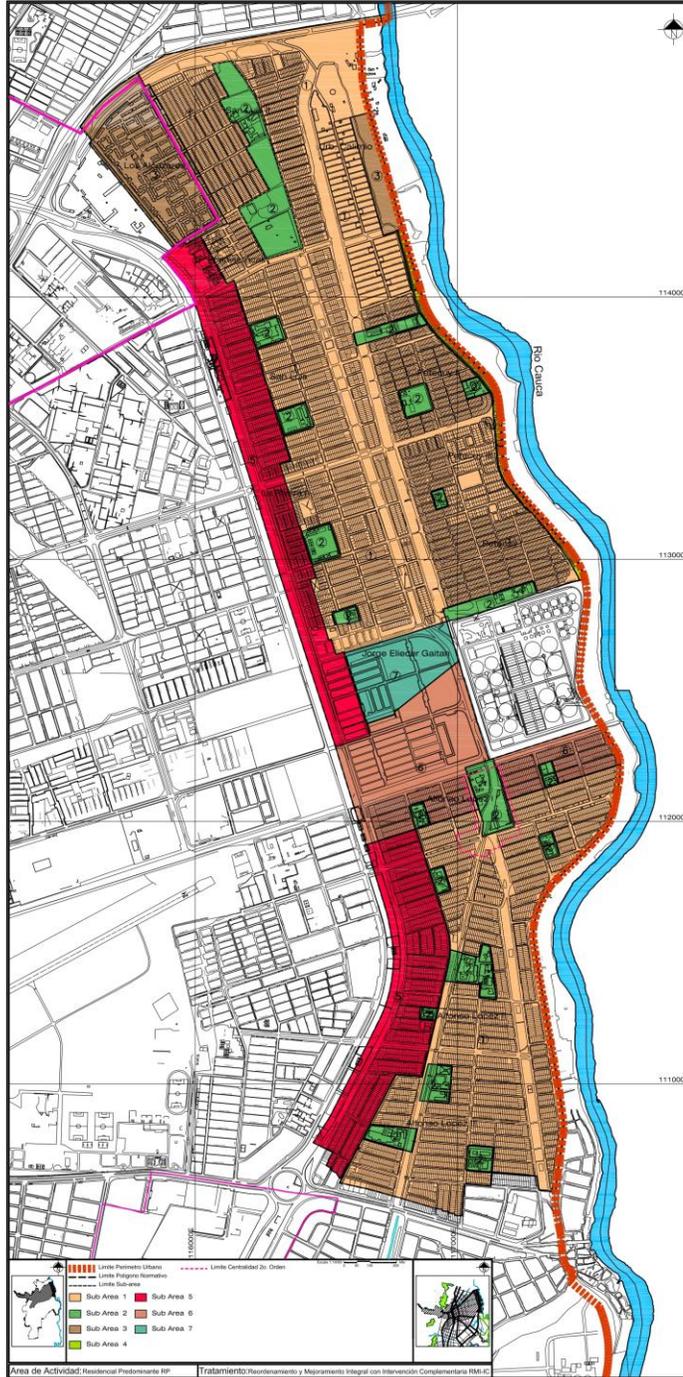
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de la zona son estables.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Plaza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-51-RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	Área del Polígono Normativo (ha): 379,19
Barrios (s): San Luis (0611) Jorge Eliécer Gaitán (0602) Los Alcázares (0604) Petecuy I etapa (0605)	
Petecuy II etapa (0606) La Rivera (0607) Petecuy III etapa (0608) Fonaviemcali (0695) San Luis II (0696)	
Urb. Calimio (0697) Alfonso López I (0701) Alfonso López II (0702) Alfonso López III (0703)	Hoja 1

SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Área de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC.
*La delimitación de este Polígono Normativo 51, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

CONDICIONES RESTRICTIVAS

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece.

Servidumbres y Cesiones: NO existe servidumbre. El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.

Seguridad: NO presenta problemas de inseguridad.

CONDICIONES ESPECIALES

- No se permitió el acceso al inmueble, lo único que se logró observar es la puerta de acceso en la cual se observa oxido en la parte inferior, se observó también el estado del Conjunto que es bueno.
- El predio objeto de estudio actualmente se observa ocupado.
- El inmueble presenta buena localización al contar con todos los equipamientos necesarios para su buen funcionamiento
- El inmueble objeto de estudio cuenta con frente y acceso directo por zona común del edificio, gradas y pasillo.

INFORMACIÓN BÁSICA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: GUSTAVO RUIZ MONTOYA
PAIS: COLOMBIA
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA
CIUDAD: CALI
DIRECCIÓN: CARRERA 4 # 8-63 OFICINA 704
CORREO ELECTRÓNICO: gustavoruiz45@yahoo.com
CELULAR: 3137370812

DATOS INMUEBLE

DATOS PROPIETARIO

PROPIETARIO: AGUEDA BERNAL PAJOY
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. 31951159

UBICACIÓN

PAIS: COLOMBIA
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA
CIUDAD: CALI
DIRECCIÓN: CALLE 84 # 1A5C BIS 56 APTO 303-H PISO 3, BLOQUE H
CONJUNTO RESIDENCIAL "MULTIFAMILIARES ASIA COMFAMILIAR" ETAPA 1
BARRIO: CALIMIO NORTE

ASPECTOS GENERALES

FINALIDAD AVALÚO:	COMPRA-VENTA
TIPO DE INMUEBLE:	APARTAMENTO
CANON DE ARRENDAMIENTO:	\$500.000
ADMINISTRACIÓN:	\$90.000
OTROS DEDUCIBLES:	\$393.550
PROPIEDAD HORIZONTAL:	SI
ESTRATO:	2
TIPO PREDIO:	URBANO

SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ENERGÍA	SI
GAS	SI
ALCANTARILLADO	SI
TELÉFONO	SI
INTERNET	SI
ASEO	SI

DATOS DE ESCRITURA

MATRÍCULA/S INMOBILIARIA/S: 370-498342
CÓDIGO CATASTRAL: 7600101000697006900019008030151

USO PREDOMINANTE DEL SECTOR: RESIDENCIAL
TOPOGRAFÍA: PLANA



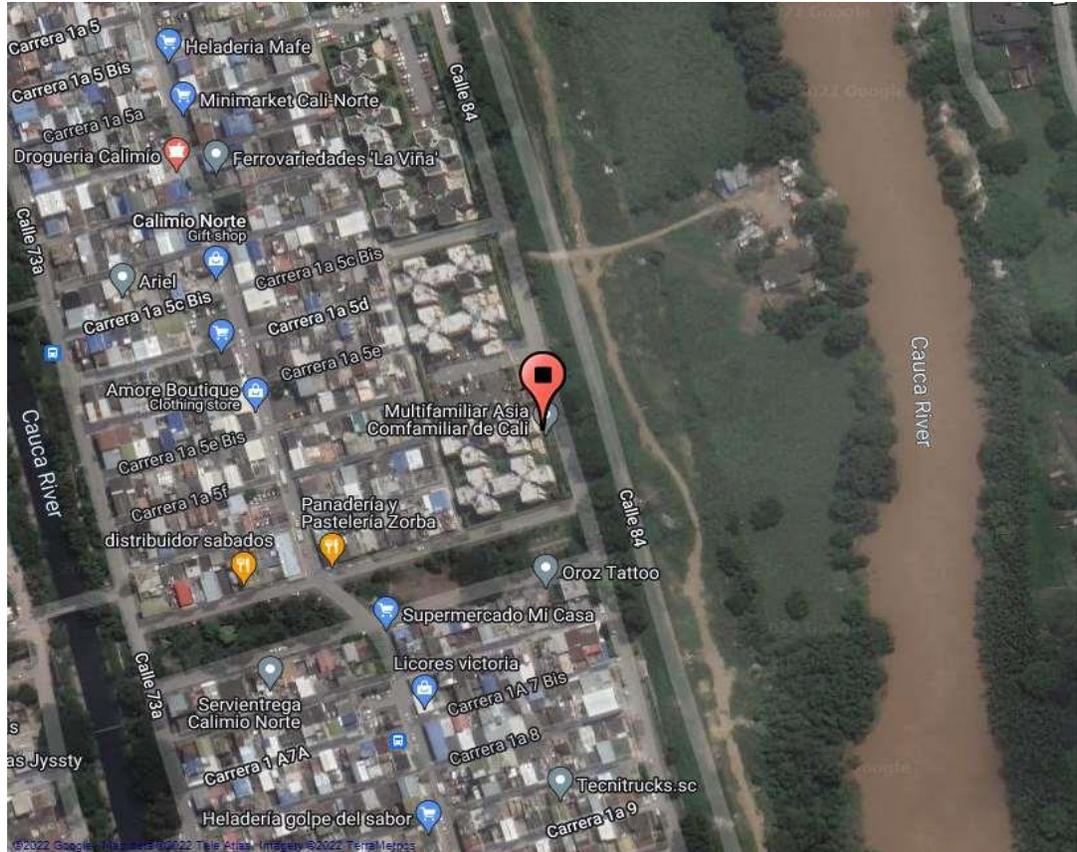
DESCRIPCIÓN INMUEBLE:

El apartamento 303 del bloque H, que hace parte del Conjunto Residencial Multifamiliares Asia Comfamiliar de Cali, Etapa 1, propiedad horizontal consta de: sala-comedor; cocina, zona de oficios; baño social, tres alcobas con clóset y la principal con baño. El Conjunto cuenta con algo de zonas verdes, parqueaderos comunes, parqueaderos para visitas, porteria y citofonía.

DEPENDENCIAS			
Alcobas	3	Alcoba de servicio	0
Balcón	0	Baño de servicio	0
Baño privado	1	Baño social	1
Closets	3	Cocina	1
Comedor	1	Estar habitación	0
Estudio	0	Jardín	0
Patio interior	0	Pisos	3
Sala	1	Terraza	0
Zona de ropas	1	Patio Posterior	0
Cocina amueblada	0	Porch	0
Cisterna	0	Tanque elevado	0
Kiosko	0		
Predio subdividido físicamente	NO		

UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA

CALLE 84 # 1A5C BIS 56 APTO 303-H PISO 3, BLOQUE H CONJUNTO RESIDENCIAL "MULTIFAMILIARES ASIA COMFAMILIAR" ETAPA 1



Descripción: El apartamento está ubicado en sector con uso residencial predominante, muy cerca de comercio vecinal tales como: tiendas, panaderías, droguerías, licoreras y restaurantes.

Transporte y Vías: La principal vía de acceso es la Calle 84, vía tipo uno, pavimentada, en buen estado y con facilidad de acceso a transporte colectivo e individual.

Latitud: 3,485795

Longitud: -76,483101

LINDEROS:

Partiendo del punto 1 localizado al NOROESTE de la unidad, nos desplazamos al ESTE en 10,40 metros en línea quebrada al punto 2 muro de fachada común al medio en parte con vacío común a circulación común y en parte con vacío común a zona verde común. Al SUR en 7,67 metros en línea recta al punto 3 muro de culata común al medio con vacío común a antejardín de la Calle 84. AL OESTE en 5,26 metros línea recta al punto 4 muro de fachada común al medio con vacío común a área común. Al NORTE en 7,28 metros en línea quebrada al punto 1 de partida muro de fachada común al medio, en parte con vacío común a circulación común y en parte con el punto fijo. NADIR: +4,84 metros determinado por la losa común que lo separa del segundo piso. CENIT: +7,14 metros determinado por la losa común que lo separa del 4o. piso. ALTURA 2,30 metros.

ÁREAS:

ÁREA LOTE(mt2): 53,35

ÁREA CONSTRUIDA(mt2): 57,68

ÁREA PRIVADA(mt2): 53,35

ÁREA COMÚN(mt2): 4,33

OBSERVACIONES GENERALES:

No se logró el acceso al inmueble, se observa en buen estado las zonas comunes del Conjunto y falta de mantenimiento en las zonas verdes.

EQUIPAMIENTO

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aprox en metros
Áreas verdes	Abundante	0 - 200
Asistencial	Insuficientes	1001 y más
Comercial	Abundante	0 - 200
Escolar	Insuficientes	1001 y más
Estacionamientos	Abundante	0 - 200
Áreas creativas	Abundante	0 - 200

DOTACIÓN COMUNAL

<input type="checkbox"/>	A.A. Central	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	Bicicletero
<input type="checkbox"/>	Bomba eyec	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input type="checkbox"/>	Cancha multiuso
<input type="checkbox"/>	Cancha squach	<input type="checkbox"/>	CCTV	<input checked="" type="checkbox"/>	Citofonía
<input type="checkbox"/>	Club house	<input type="checkbox"/>	Equipo de presión	<input checked="" type="checkbox"/>	Garajes residentes
<input checked="" type="checkbox"/>	Garajes visitantes	<input type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Golfito
<input type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Juegos niños	<input type="checkbox"/>	Piscina
<input type="checkbox"/>	Planta eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Portería	<input type="checkbox"/>	Salón comunal
<input type="checkbox"/>	Salon de juegos	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	Shut basuras
<input type="checkbox"/>	Tanque de agua	<input type="checkbox"/>	Teatrino	<input type="checkbox"/>	Terraza comunal
<input type="checkbox"/>	Turco	<input checked="" type="checkbox"/>	Vigilancia 24 horas	<input checked="" type="checkbox"/>	Zona verde

FICHA TÉCNICA MÉTODO DEL MERCADO O COMPARATIVO

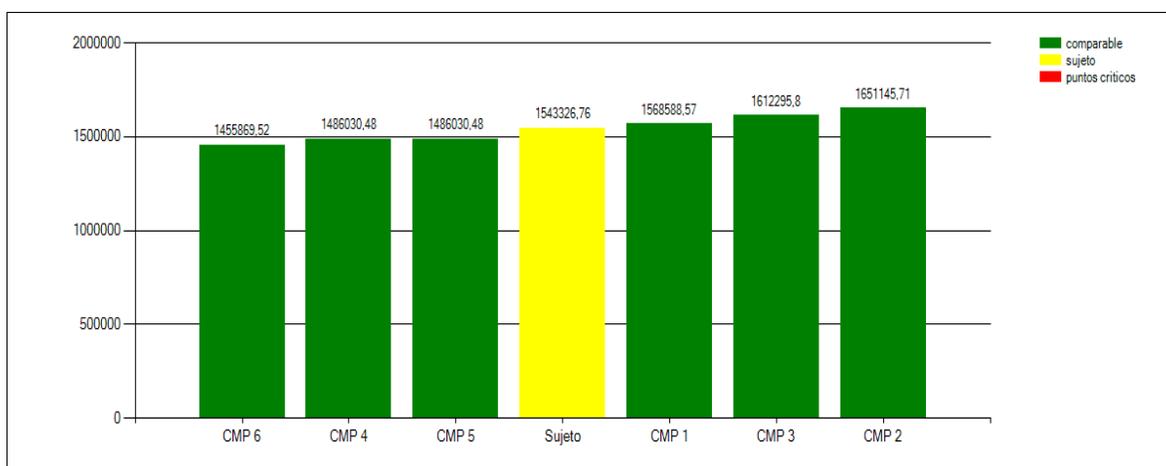
FACTORES	TES1	TES2	TES3	TES4	TES5	TES6		
Oferta	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05		
Número de Piso	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00		
COEFICIENTE TOTAL	0,95	0,95	1,12	0,95	0,95	0,95		

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN			
TESTIGO	\$ UNIT SIN HOMOG M2	FACTORES HOMOG	\$ UNIT M2 HOMOG
1	\$1.647.018	0,95	\$1.568.589
2	\$1.733.703	0,95	\$1.651.146
3	\$1.438.974	1,12	\$1.612.296
4	\$1.560.332	0,95	\$1.486.030
5	\$1.560.332	0,95	\$1.486.030
6	\$1.528.663	0,95	\$1.455.870
SUMAS	\$9.469.022		\$9.259.961
MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA M2 suma de PUH/n			\$1.543.327
VLR TOTAL MERCADO VENTA = Media homogeneizada x superficie C.			\$89.019.088

RESULTADOS					
No	Comparable	Valor Homogenizado	Dispersión simple	Dispersión cuadrada	Puntos críticos
1	Inm Comparado 6	\$1.455.870	-87.457	7.648.768.828	-1,21
2	Inm Comparado 4	\$1.486.030	-57.296	3.282.863.702	-0,79
3	Inm Comparado 5	\$1.486.030	-57.296	3.282.863.702	-0,79
4	Inm Comparado 1	\$1.568.589	25.262	638.159.044	0,35
5	Inm Comparado 3	\$1.612.296	68.969	4.756.728.479	0,96
6	Inm Comparado 2	\$1.651.146	107.819	11.624.925.979	1,49

ESTADÍSTICA	VALOR COMERCIAL
Mínimo	\$1.455.869,52
Media	\$1.543.326,76
Máximo	\$1.651.145,71
Desviación estándar	\$72.150,66
Coefficiente de variación	4,68%

VALOR m2 COMPARABLES



INMUEBLES CONSULTADOS

<p>http://www.doomos.com.co/de/7077911_venta-de-apartamento-calimio-norte-cali-4898.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer</p>	<p>https://casas.mitula.com.co/adform/0000007080017643828859801?search_terms=apartamentos+3+habitaciones+cali+calimio&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=20&t_pvid=098f28f5-bb12-45ac-8da4-9346e67c8c7e&req_sgmt=REVTS1RPUDItru87U0VSUDs=</p>	<p>https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/9051370-venta-de-apartamento-en-calimio-norte?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer</p>
		
<p>https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/8570905-venta-de-apartamento-calimio-norte?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer</p>	<p>https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/venta-de-apartamento--calimio-norte--cali-valle/10045023</p>	<p>https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/apartamento-en-venta-en-calimio-norte-negociables/9801504. Actualizado con el IPC</p>
		

MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Método del mercado o comparativo \$89.019.088

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para el presente análisis se utilizó el Método de Mercado o comparativo, tomando como inmuebles comparables seis apartamentos en los Conjuntos Multifamiliares Asia Comfamiliar, Se homogeneizó por oferta porque estos comparables se encontraron en portales de internet y tienen implícito un margen de negociación; se homogeneizó por factor número de piso porque algunos se encontraban en pisos diferentes al inmueble objeto de avalúo y esto implica que se incremente o se castigue dicho valor.

Según la Resolución 620 del 2008 del IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Para este caso se tomó el valor promedio encontrado en el mercado, dado que se tiene un coeficiente de variación de 4,68% que está dentro de lo establecido por la norma, por lo tanto se adopta el valor promedio del valor del Mercado como el valor razonable para el inmueble objeto de avalúo.

FICHA TÉCNICA AVALÚO

MÉTODOS	RESULTADOS	VARIABLES	CRITERIOS
Método del Mercado	\$89.019.088	Se tomó 6 inmuebles similares dentro del sector y el estrato del inmueble objeto de avalúo y se obtiene la media. *Desviación Estándar: 72150,66 *Coeficiente Variación: 4,68%	Se seleccionó 6 inmuebles que se encontraban en estado similar al inmueble objeto del presente informe, con la misma destinación y área similar.
AVALÚO INMUEBLE	\$89.019.088	Se promedia los Métodos utilizados.	Se otorga mayor valor a los Métodos cuyas variables son más confiables.
Coeficiente de variación	0,00%	El coeficiente de variación de los Métodos utilizados.	

RESULTADOS OBTENIDOS

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE

\$89.019.088

TOTAL AVALÚO COMERCIAL: \$89.019.088
(Ochenta y nueve millones diecinueve mil ochenta y ocho pesos
M/L)

FUENTES CONSULTADAS

- Clasificados de ofertas actuales de inmuebles en el sector.
- Oficinas inmobiliarias
- Base de datos del evaluador.
- Ronda de evaluadores



MARY LUZ OROZCO LOZADA
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL 66995739

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA DEL CONJUNTO



PORTERIA / NOMENCLATURA



GRADAS AL APARTAMENTO 303 H



FACHADA DEL APARTAMENTO



SALA APARTAMENTO EN VENTA (1ER. PISO)



COCINA APARTAMENTO EN VENTA (1ER. PISO)



PARQUEADEROS COMUNES



CONTADORES DE ACUEDUCTO



ZONA DE ACCESO COMÚN



CONTADORES ENERGÍA



CONTADORES DE GAS



ZONA VERDE



VIGENCIA DEL AVALÚO

El valor del presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de entrega del presente informe, siempre y cuando las condiciones del mercado permanezcan estables.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Certificamos que el profesional designado para realizar el presente avalúo no tiene intereses comerciales o de otra índole salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. Certifico que el valuador no le liga con el solicitante o propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación el día **26 de Febrero a las 2.30 PM.**
- Certifico que el valuador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

NOTAS FINALES

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- El informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una eventual negociación.
- Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al valor objetivo del inmueble; en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos circunstanciales imposibles de prever tales como: La habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se la vaya a dar, todos los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje hacia arriba o hacia abajo del monto del avalúo.
- En ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos jurídicos, comerciales o personales.



PIN de Validación: b2b90add



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) MARY LUZ OROZCO LOZADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66995739, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-66995739.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARY LUZ OROZCO LOZADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: b2b90add



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico





PIN de Validación: b2b90add



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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





PIN de Validación: b2b90add



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



Fecha de inscripción 08 Nov 2021	Regimen Regimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 08 Nov 2021	Regimen Regimen Académico
--	-------------------------------------

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 desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Abril de 2022, 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: CALLE 13 E # 54-26 APTO 402
 Teléfono: 3166047776
 Correo Electrónico: gerencia@gestionyavaluos.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) MARY LUZ OROZCO LOZADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66995739.

El(la) señor(a) MARY LUZ OROZCO LOZADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así



PIN de Validación: b2b90add



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.



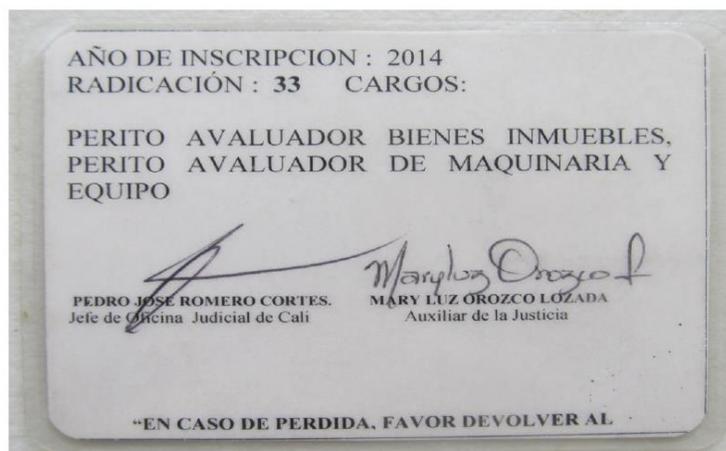
PIN DE VALIDACIÓN

b2b90add

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 Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES



Otorga certificado en competencias laborales a:

Mary Luz Orozco Lozada

C.C. (Cédula de Ciudadanía) 66995739 / AIU-000809-18

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-002 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 – NCL 210302001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 3 de Mayo de 2018
Fecha de Ultimo Mantenimiento: 2 de abril de 2021
Fecha de Vencimiento: 2 de abril de 2022




Erika L. Wana Cubillos Cadená
Representante Legal

CE-F-026



República de Colombia



La Universidad Libre

Personería Jurídica No. 192 de 1946

y en su representación el Rector y los Profesores, en atención a que

Mary Luz Orozco Lozada

C.C. No. 66.995.739 de CALI

ha completado los estudios y demás requisitos que los reglamentos exigen para optar al título de

Administrador de Empresas

en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministerio de Educación Nacional, le expide el presente Diploma que acredita su idoneidad. En testimonio de lo cual se firma y rubrica con el sello mayor de la Institución.

El Rector



En la ciudad de SANTIAGO DE CALI
15 de MARZO del 2006
Acta 3788 Folio 3788 Libro

El Rector



C.T. 66839

El Secretario General



Oficina de Admisión y Registro
21 de Mayo del 2006
Registro 4242 Folio 1873 Libro de Registro 44

