



9706 22061636

AVALUO - HECTOR AUGUSTO TELLO CANAVAL C.C. 16931272 - RADICACION 76001-4003-027-2017-00478-00

Pilar María Saldarriaga <pmsaldarriaga@gmail.com>

Jue 16/06/2022 16:18

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Atencion Publico Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali
<apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Roberto Marmolejo Quintero <robertomarmolejo@hotmail.com>;Elmar Gonzalez <elmar.gonzalez199@aecsa.co>;vanessa rodriguez450
<vanessa.rodriguez450@aecsa.co>

HECTOR AUGUSTO TELLO CANAVAL C.C. 16931272 - RADICACIÓN 76001-4003-027-2017-00478-00

Buenas tardes, de la manera más cordial, me permito enviar memorial.

MUCHAS GRACIAS,

PILAR MARIA SALDARRIAGA C.

pmsaldarriaga@saldarriagaabogadas.com

pmsaldarriaga@gmail.com

Teléfonos 3068631 – 310 7861482 y 312 7804746

KV

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Doctor

JOSÉ RICARDO TORRES CALDERÓN

E.

S.

D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : HECTOR AUGUSTO TELLO CANAVAL - c.c. 16931272
RADICACION : 76001-4003-027-2017-00478-00
JUZGADO DE ORIGEN : 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PILAR MARIA SALDARRIAGA C., Abogada con personería reconocida en el Proceso de la referencia como Apoderada del Banco demandante, adjunto me permito presentarle el avalúo efectuado el 13 de junio de 2022, por OC Ingeniería EU, del inmueble de propiedad del demandado, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-845001, embargado y secuestrado en desarrollo de la presente acción judicial, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 444 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, avalúo estimado en la suma de \$85.023.285.

Igualmente, señor Juez, le solicito oficiar al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, ordenándole que, a mi costa, se sirva expedir el Certificado Catastral correspondiente al citado inmueble, con el objeto de presentarlo a su Despacho, para que obre a folios en el expediente.

Del señor Juez, atentamente,


PILAR MARIA SALDARRIAGA C.
c.c. 31743.215 de Cali
T.P. 37.373 C.S.J.
KV

Incluido: Lo anunciado

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

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



FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE

**CALLE 54C # 49G-14
URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO
CALI -VALLE
JUNIO 2022**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 022 AV **054**
Caso PRG_2022_1530359*

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

Santiago de Cali, junio 13 de 2022

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

RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.054** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor.

CASO PRG_2022_1530359

FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE

ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE Y CONSTRUCCIONES**

UBICACIÓN: CALLE 54C # 49G-14.

URBANIZACION CIUDAD CORDOBA RESERVADO.

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **\$85.023.285. OCHENTA Y CINCO MILLONES VEINTITRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO 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, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 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

ITEM GENERAL	DETALLE	PAGINA
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	6
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	20
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	20
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL	20
11.	ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	22
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	29
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	30
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	30
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	30
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	30
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	31
17.	ANEXO RAA DE VALUADOR	35
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	40
19.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	41

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Dra. Dra. VANESSA ALEXANDRA RODRIGUEZ TIQUE SUSTANCIADOR. AECSA S.A. Bancolombia. Caso PRG_2022_1530359
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

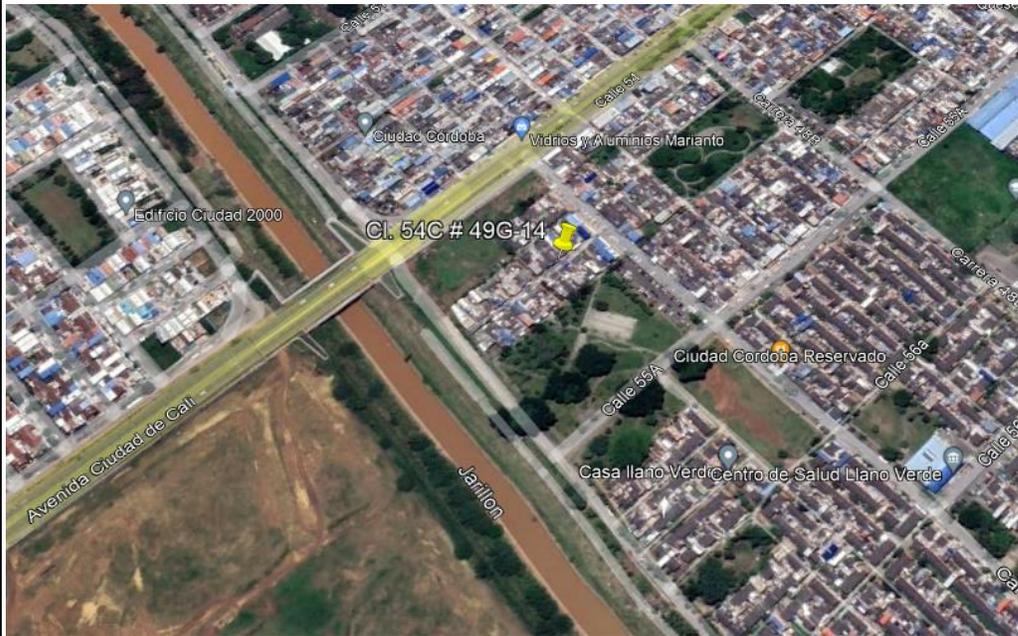
3.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral del inmueble localizado en: CALLE 54C # 49G-14. URBANIZACION CIUDAD CORDOBA RESERVADO. CALI - 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.

4.	IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 08 de junio de 2022. No fue posible el ingreso al inmueble, se había recibido autorización de realizar avalúo de fachada en caso de no ser posible el ingreso. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.

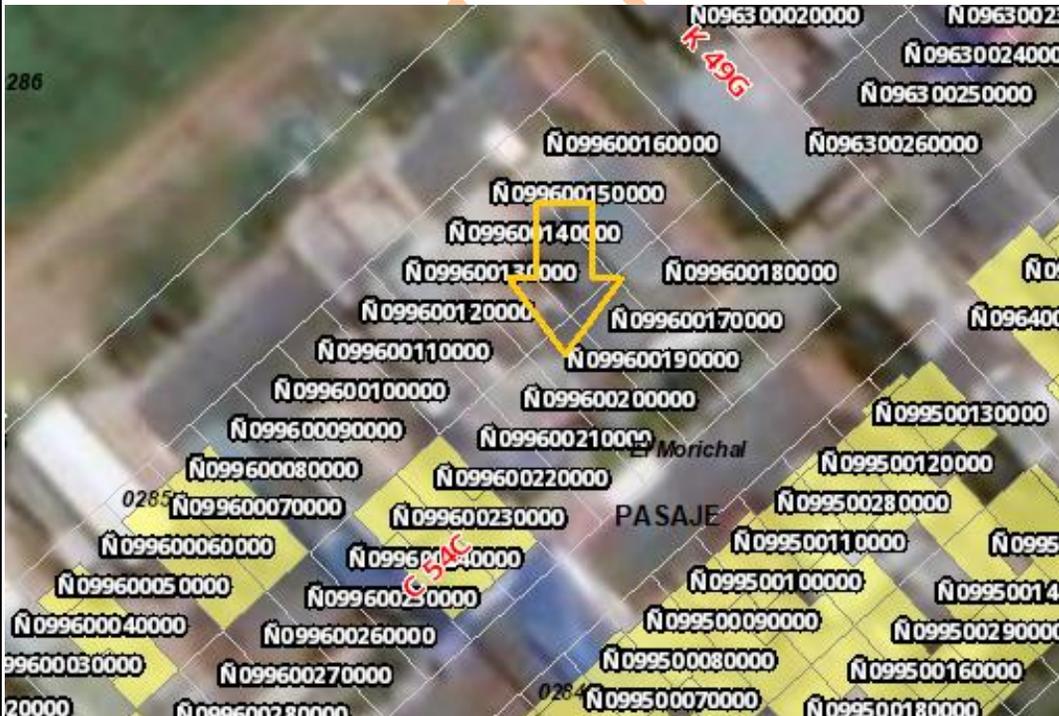
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 13 de junio de 2022	
4.2	FINALIDAD DEL SERVICIO:
REMATE	
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el Valor de Mercado. El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none">• Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).• 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.	
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
<p>Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <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></p>	
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
<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>HECTOR AUGUSTO TELLO CANAVAL CC # 16.931.272 ARACELLY ATUESTA ISAZA CC # 29.121.605 Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de BANCOLOMBIA. NIT: 890.903.938-8</p> <p>Embargo: OFICIO 2303 del 01 de agosto de 2017. Juzgado 027 Civil Municipal de Cali. Embargo Ejecutivo con Acción Real. Radicación No. 76001400027201700478000. De Bancolombia a los señores Tello e Isaza.</p> <p>Diligencia de Secuestro: Llevada a cabo el día 23 de junio de 2021. Proceso Ejecutivo adelantado por el Juzgado 27 Civil Municipal de Cali. Rad. 2017-00478-00.</p> <p><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></p>	

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO
Comuna 15. Oriente de la ciudad Escala Ciudad:	
	
Escala Sector:	
	

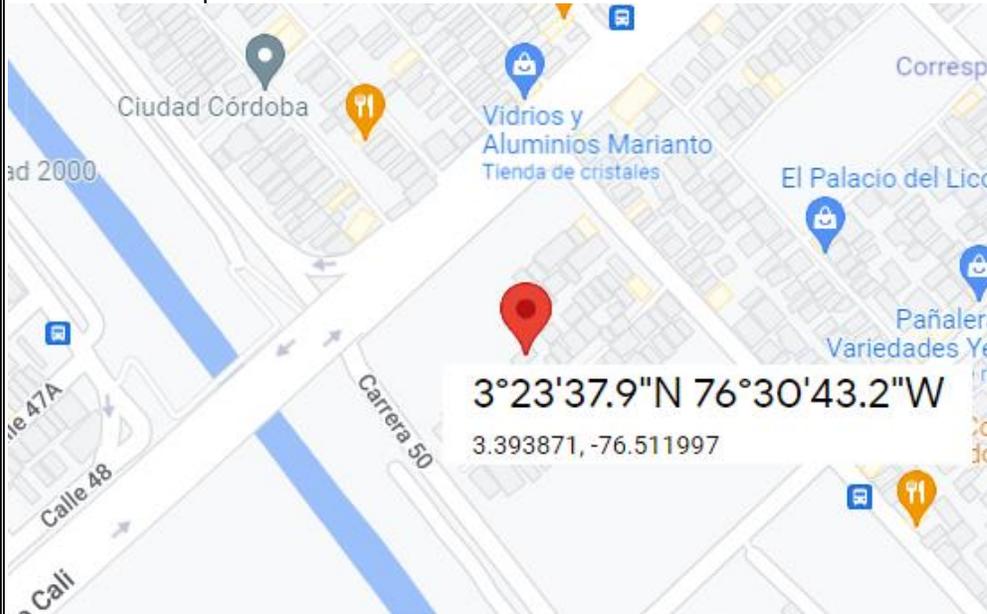
Escala Barrio:



Localización del Inmueble en la cuadra: Medianero – Sobre pasaje.



Coordenadas aproximadas del inmueble:



Latitud: 3.393871

Longitud: -76.5119974

Fuente: Visita

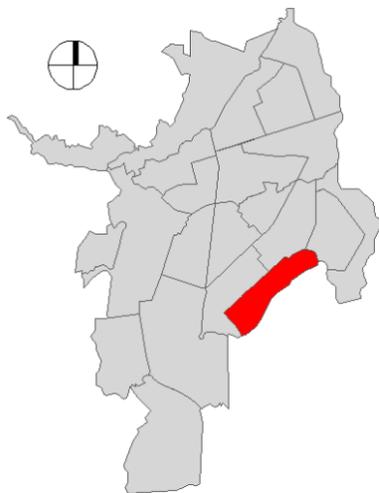
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
------	---------------------------

Urbanización Villa del Lago.

7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
------	-------------------------

7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
--------	---------------

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 15. Cali.



La Comuna 15 de Cali tiene una extensión de 406,04 hectáreas, siendo una zona plana localizada al oriente de la ciudad, que contiene uno de los asentamientos más recientes y es uno de los sectores densamente poblados de la ciudad.

La comuna limita al norte con las comunas 13 y 14, al sur y oriente con el Corregimiento de Navarro y al occidente con las comunas 13 y 16.

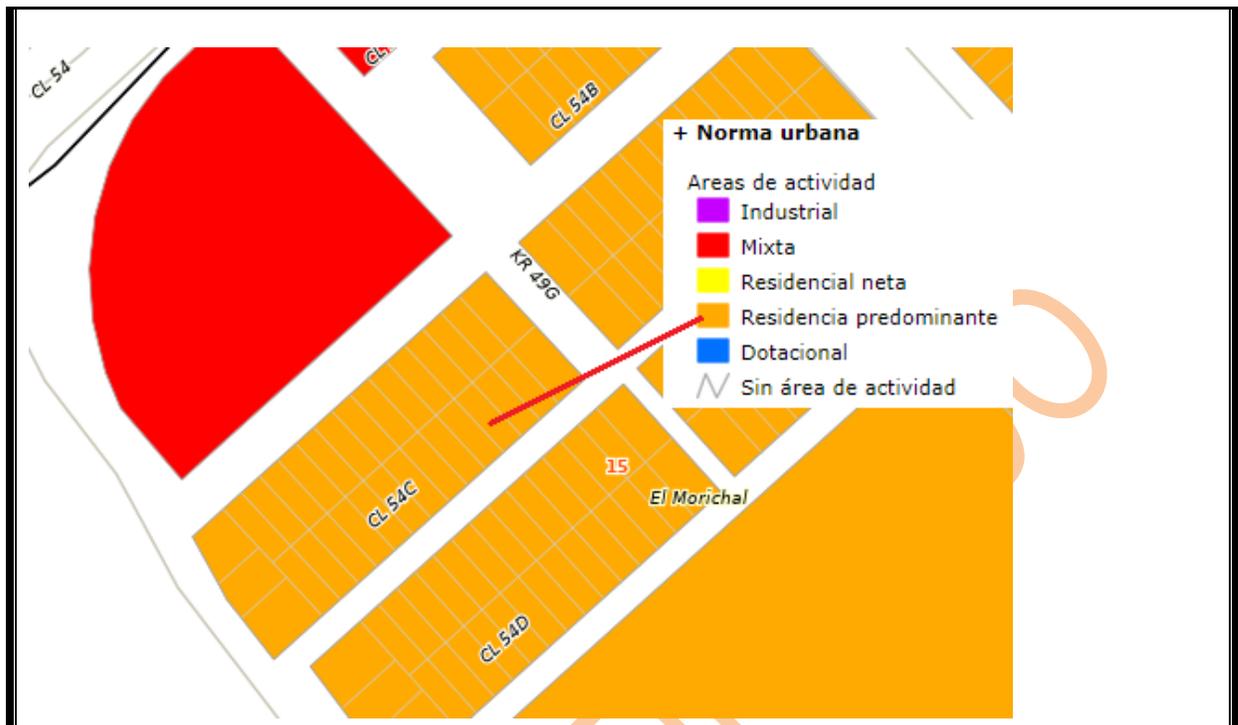
Fuente: https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/65179/1/comuna_trece.pdf

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

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

Fuente: Visita

7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
<p>Dos (02)</p>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: IDESC</i></p>	
7.6.4.	USOS PREDOMINANTE
<p>El sector evidencia un uso RESIDENCIAL predominante con comercio sobre las vías principales.</p>	
7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:
<p>El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014.</p> <p>El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente manera:</p> <p>AREA 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 80 m². De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.</p>	



Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

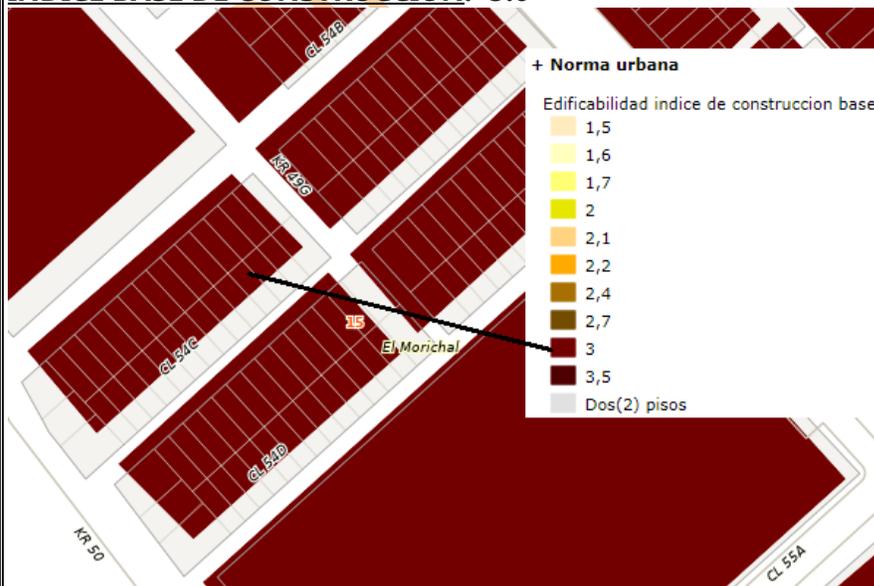
- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- **Área de Actividad Residencial Predominante.**
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3.

Tratamiento	Cesión para EP sobre AU	Áreas privadas de vocación pública
C 2	11 %	4 %
C 3	8 %	4 %
R 2	4 %	6 %
R 3	5 %	5 %

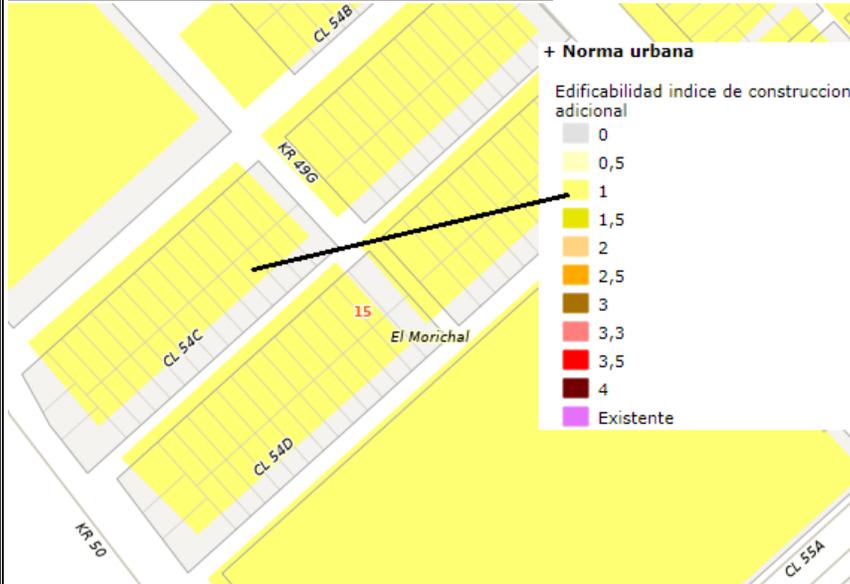
Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

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: 3.0



INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 1



INDICE DE CONSTRUCCION TOPE Es el resultado de sumar el Índice de Construcción Base más el Índice de Construcción Adicional:

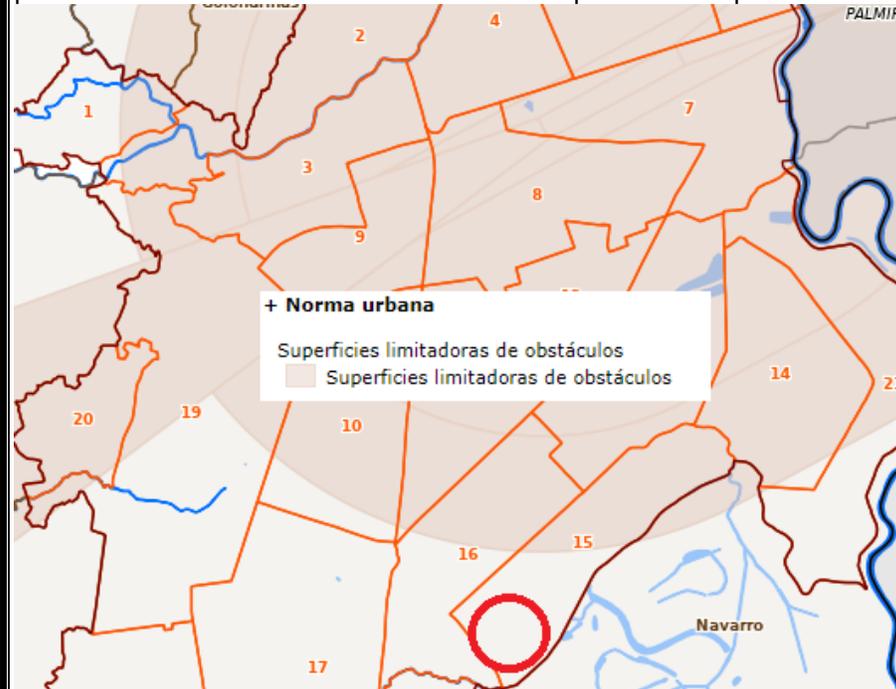
$$ICT = 3 + 1 = 4$$

INDICE DE OCUPACION: Para el cálculo del 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.

INDICE DE OCUPACIÓN: 0.8

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	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.

SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS: El sector de la Comuna 15 donde se localiza el predio en valoración se localiza fuera del espectro de superficie limitadora de Obstáculos.



RESOLUCIÓN NÚMERO 193 DE 2017

(23 MAR 2017)

"Por la cual se establecen 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"

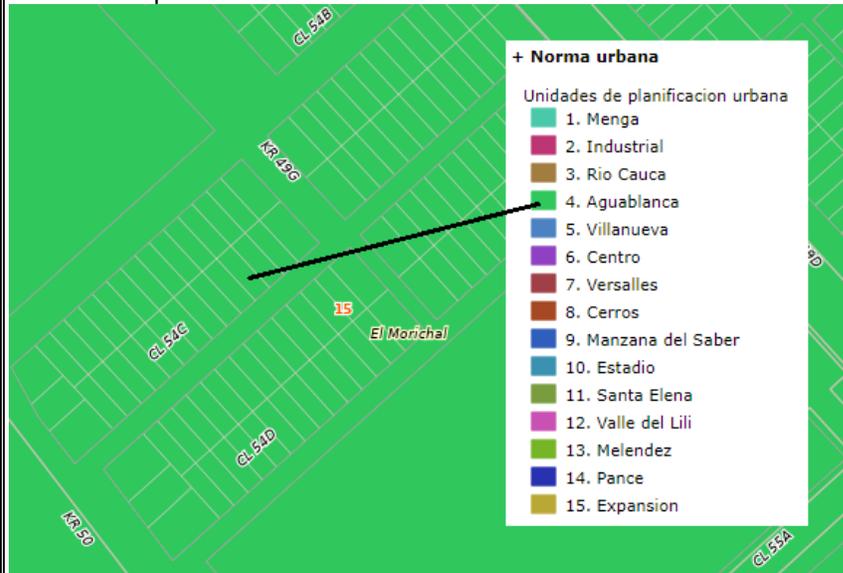
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA – UPU 4. AGUABLANCA:

Localización: Ubicada al oriente de la ciudad, sus límites son la Carrera 8ª, la calle 70, la carrera 50 y canal pluvial sur, el corregimiento de Navarro y el río Cauca. Su estructura vial principal se encuentra conformada en sentido norte-sur por la carrera 23, carrera 25, Avenida Ciudad de Cali, Calle 70 y Avenida Simón Bolívar, en sentido oriente-occidente por la carrera 28D o Troncal del Sistema de Transporte Masivo, carrera 29, carrera 39, y carrera 46.

Está compuesta por áreas de actividad residencial predominante de alta densidad habitacional y poblacional, con actividad comercial en corredores de movilidad de diferentes escalas. Cuenta con las centralidades de Julio Rincón y Aguablanca con usos asociados a la vivienda, y en su cercanía el nodo de equipamiento Isaías Duarte como parte del proyecto del cinturón ecológico y soporte a la centralidad. Cuenta además con otros tres nodos existentes de equipamientos (Mariano Ramos, Republica de Israel, El Diamante) y tres nodos potenciales más (Navarro, Morichal y Aguablanca).

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: Avenida Ciudad de Cali ó Calle 50.

Vías Secundarias: DCarrera 50, Carrera 49b, Calle 55ª, Calle 54 d, Calle 54C (Pasaje peatonal).



Fuente: Google Earth

7.6.6.1. ELEMENTOS:

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

7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:																		
En los últimos años se han realizado obras de mantenimiento en el sector.																			
7.6.7.	AMOBILIAMIENTO URBANO:																		
Regular. Cuenta con señalización en las vías públicas y algunas zonas verdes.																			
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:																		
Plana																			
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:																		
Bueno. Sobre las vías principales cuenta con Rutas de MIO.																			
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Google Earth</i></p>																			
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:																		
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:																		
Casa de 2 Pisos. ID Predio: 878089																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>No. predial</th> <th>NPN</th> <th>Dirección</th> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna</th> <th>Fecha actualización</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>878089</td> <td>N099600200000</td> <td>760010100159902850020000000020</td> <td>C 54 C 49 G 14</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>15</td> <td>2021-05-06</td> <td>52.4969245100</td> </tr> </tbody> </table>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php</i></p>		ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Fecha actualización	Área	878089	N099600200000	760010100159902850020000000020	C 54 C 49 G 14	01	00	15	2021-05-06	52.4969245100
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Fecha actualización	Área											
878089	N099600200000	760010100159902850020000000020	C 54 C 49 G 14	01	00	15	2021-05-06	52.4969245100											
7.7.2.	USO ACTUAL:																		
No fue posible el ingreso a la vivienda, pero de acuerdo a lo evidenciado desde el exterior es vivienda.																			

7.7.3.	UBICACIÓN:										
CALLE 54C # 49G-14. URB- CIUDAD CORDOBA RESERVADO											
7.7.4.	TERRENO:										
7.7.4.1.	LINDEROS:										
<p>Detallados en la EP #: 0887 del 09 de abril de 2012. Notaria 14 de Cali. Noroeste: 4,20 m predio vecino Noreste: 12,50 m con predio vecino Sureste: 4,20 m con Calle 54C (Peatonal) Suroeste: 12,50 m con predio vecino</p>											
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:										
<p>El inmueble no cuenta con ningún tipo de cerramiento.</p>											
											
<i>Fuente: Visita</i>											
7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:										
<p>Regular. Frente: 4.20 m Fondo: 12.5 m</p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dirección</th> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna</th> <th>act</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C 54 C 49 G 14</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>15</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>		Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	act	C 54 C 49 G 14	01	00	15	2
Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	act							
C 54 C 49 G 14	01	00	15	2							
											
<i>Fuente: IDESC Cali</i>											

7.7.5	CONSTRUCCIÓN:																		
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION																		
<p>Construcción autorizada por el Municipio de Cali, mediante Resolución No. 760011101385 del 07 de marzo de 2011. Expedida por la Curaduría Urbana No.1</p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Documentos suministrados</i></p>																			
7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:																		
<p>De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, el inmueble nuevo fue entregado en el año 2011, por lo tanto el inmueble tien 11 años.</p>																			
7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:																		
<p>Se validarán las áreas relacionadas en cada una de las fuentes:</p> <p>Area registrada en documentos suministrados: EP #: 0887 del 09 de abril de 2012. Notaria 14 de Cali</p> <p>Area Lote: 52.5 m²</p> <p>Area Construida: 49.82 m².</p> <p>Información Catastral de Cali:</p> <p>Área Lote: 52.5 m².</p> <p>Area Construida: Información NO suministrada.</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>No. predial</th> <th>NPN</th> <th>Dirección</th> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna</th> <th>Fecha actualización</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>878089</td> <td>N099600200000</td> <td>760010100159902850020000000020</td> <td>C 54 C 49 G 14</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>15</td> <td>2021-05-06</td> <td>52.4969245100</td> </tr> </tbody> </table>		ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Fecha actualización	Área	878089	N099600200000	760010100159902850020000000020	C 54 C 49 G 14	01	00	15	2021-05-06	52.4969245100
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Fecha actualización	Área											
878089	N099600200000	760010100159902850020000000020	C 54 C 49 G 14	01	00	15	2021-05-06	52.4969245100											
<p><i>Fuente: https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32</i></p>																			
<p>Información de Datos Abiertos:</p> <p>Area Lote: 53 m²</p> <p>Area Construída: 51 m². Información al año 2018</p>																			

GOV.CO		DATOS ABIERTOS						
Inicio	Descubre	Publica	Visualiza	Participa	Herramientas	Novedades	Usos	Activos
PREDIO	CONDICION	USO	VIGENCIA_ACT...	AREAS_CONST...	AREA_TERRENO			
878.089	NPH	A	2.018	51	53			

Fuente: <https://www.datos.gov.co/Ordenamiento-Territorial/Informacion-de-Predios-del-Municipio-de-Santiago-d/cbur-cn4m/data>

Nota: Se realizará la valoración con los datos consignados en la : EP #: 0887 del 09 de abril de 2012. Notaria 14 de Cali

Area Lote: 52.5 m²

Area Construida: 49.82 m².

7.7.5.4 DEPENDENCIAS Y ACABADOS:

Casa Medianera. 2 PISOS.

EXTERIOR:

Cimientos: Se supone cimentación corrida en zapatas y vigas de concreto.

Estructura: Mamposteria estructural

Cubierta: Tejas de fibrocemento sobre estructura metálica.

Entrepiso: Losa de Concreto

Fachada: Ladrillo a la vista sin repello, sin estuco y sin pintura.

Antejardín en cemento sin pulir.

Puerta de Acceso a la casa: Marco y puerta Metálica

Ventana: Marco metálico

Balcón: Cubierto con teja de eternit, cuenta con baranda en tubo metálico y pintado.

DEPENDENCIAS Y ACABADOS INTERIORES: NO FUE POSIBLE EL INGRESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.

De acuerdo a lo diligenciado en el Acta de secuestro llevada a cabo el día 23 de junio de 2021, las características al interior del inmueble son las siguientes:

Al interior: Sala comedor, cocina básica, lavadero prefabricado en cemento, patio descubierto y escaleras que permiten acceder al piso 2 donde se encuentra 1 alcoba sin closet ni cielo falso. 1 baño en obra gris.

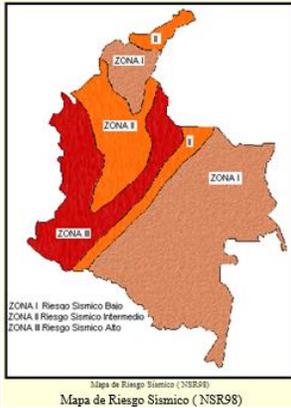
Acabados generales: Muros en bloque de ladrillo limpio, piso en baldosa de cemento comun y losa en placa de cemento.

ESTADO DE PRESENTACION Y CONSERVACION ES REGULAR.

Fuente: Acta de la Diligencia de secuestro y visita

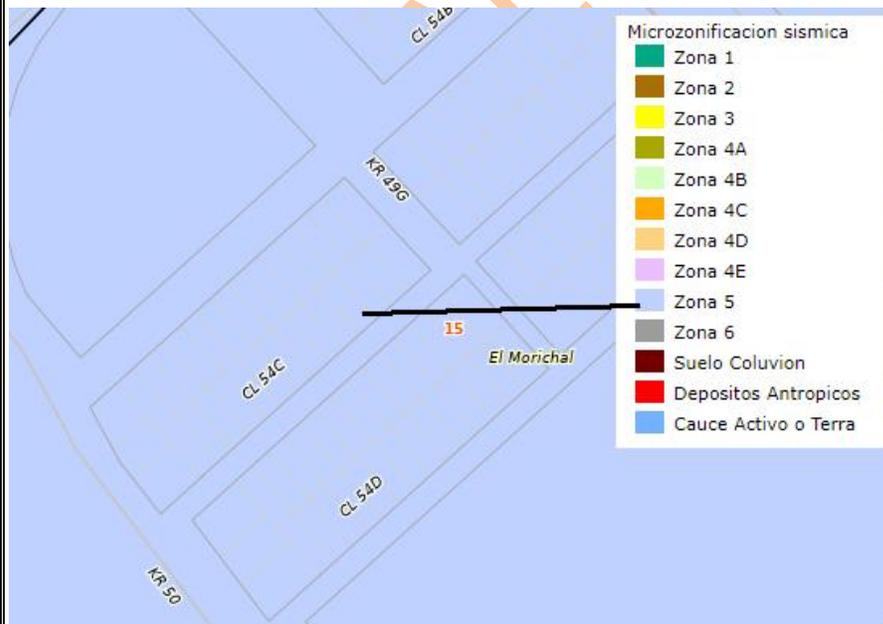
7.7.5.5	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE:
De acuerdo a lo registrado en el acta de secuestro llevada a cabo el día 23 de junio de 2021: "ESTADO DE PRESENTACION Y CONSERVACION ES REGULAR". En el exterior se puede evidenciar una conservación muy regular. <i>Fuente: Acta de la Diligencia de secuestro y visita</i>	
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
370-845001 de la Oficina de Registros Públicos de Cali. <i>Fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad</i>	
8.2.	ESCRITURA PUBLICA:
EP#: 0887 del 09 de abril de 2012. Notaria 14 de Cali. Hipoteca Abierta sin límite de Cuantía a favor de Bancolombia S.A.	
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:	
Avalúo comercial del Inmueble. (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, el sector donde está el inmueble en estudio No presenta ningún tipo de riesgo por inundación Fluvial.	

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.



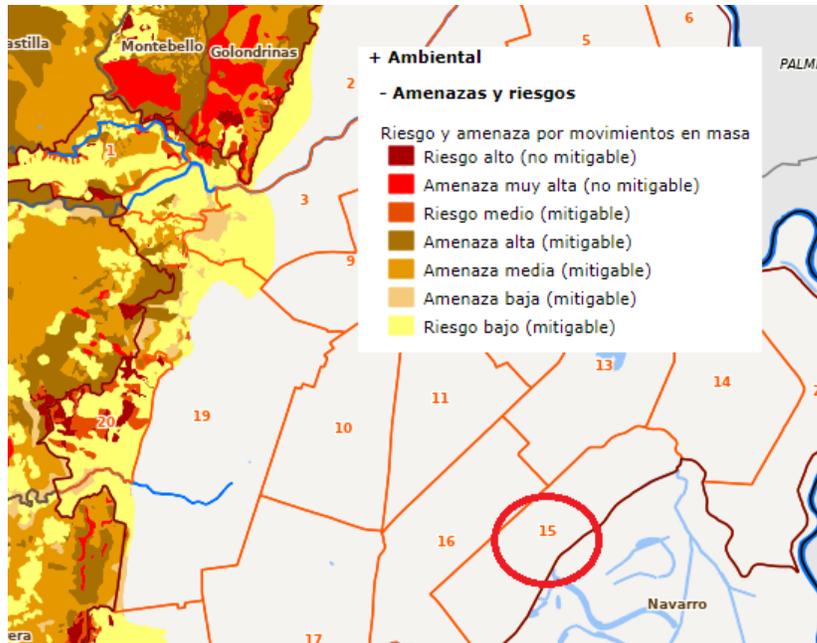
Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

El inmueble en estudio se localiza en la **Micro Zona 5: Transición Abanicos- Llanura**. Esta zona corresponde a la transición entre los Abanicos Aluviales y la Llanura Aluvial, localizándose de norte a sur en forma de corredor. Se caracteriza por la presencia superficial de materiales finos, con altos esfuerzos de pre consolidación.



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 Comuna 13, zona donde está el inmueble en estudio **NO presenta ningún 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:

Ninguna

10.3. SEGURIDAD:

Media. Sigue siendo un sector con frecuentes casos de inseguridad, por su cercanía al sector de Llano verde que se ha caracterizado por ser un sector con problemas de seguridad.

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):

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.

La metodología está basada en la sugerencia que tienen las normas emitidas a través de entidades como el IGAC que, aunque han sido hechas para enajenación estatal, la mayoría de entidades bancarias y empresas privadas se han acogido estos métodos y técnicas planteadas

debido a que estas se han basado en las Normas Internacionales de Valuación IVS que emite la IVSC (International Valuation Standards Council).

Los métodos sugeridos son el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual.

Método de comparación o de mercado. Este método 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, a través un análisis estadístico descriptivo y/o inferencial que oriente la tendencia central de valor que las ofertas indiquen. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia.

Nota: El porcentaje de depuración se aplica con base en la situación macroeconómica del país, de la región y del sector constructor en general, basado en el conocimiento y apreciación del perito.

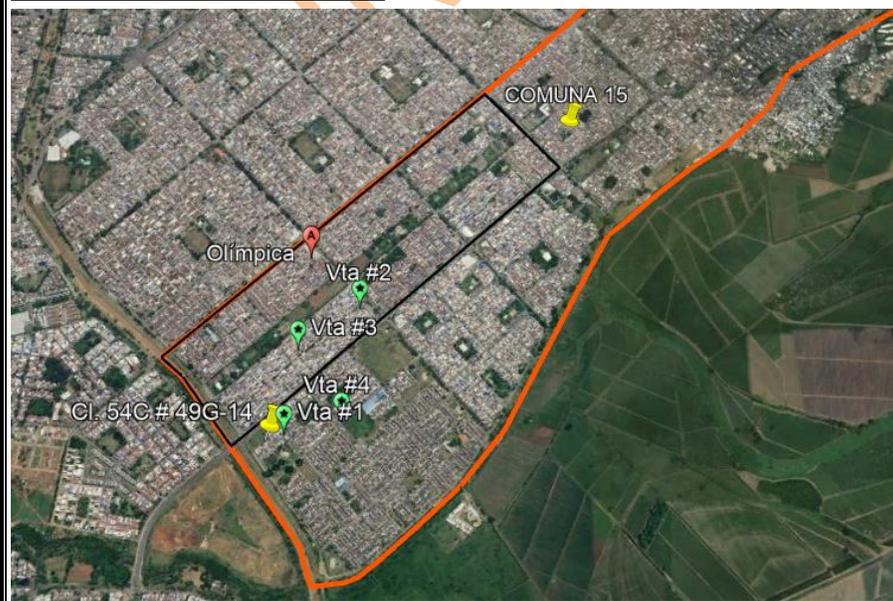
Método de Reposición. Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Depreciación por Ross-Heidecke).

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://casa.mercadolibre.com.co/MCO-890484433-venta-casa-en-ciudad-cordoba-reservado-cali- JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=471a9130-7062-4da5-b80d-7422b17aa857&gid=1&pid=2



Área total	52 m ²
Área construida	157 m ²
Superficie de terreno	52 m ²
Habitaciones	3
Baños	2
Antigüedad	11 años
Estrato social	2

**Venta Casa En Ciudad
 Cordoba Reservado Cali**
\$ 220.000.000

- 52 m² totales
- 3 habitaciones
- 2 baños

Vta #1

https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-890484433-venta-casa-en-ciudad-cordoba-reservado-cali- JM#position=2&search_layout=grid&type=

Dato #2:

https://casas.mitula.com.co/adform/0000002700132639918149792?page=2&pos=3&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=



CASA en VENTA en Cali cordoba Reservado **\$ 190.000.000**

Ciudad Cordoba, Cali, Valle del Cauca

2 dormitorios 2 baños

Tipo de vivienda: Casa Tipo de operación: Compra

28 abr. 2022 - Publicado por Sell House Inmobiliaria

Se Vende Casa de 3 pisos en CORDOBA RESERVADO. (pasaje) a 5 casas de la avenida ciudad de Cali. 4.50 mtrs de frente x 12 de fondo. Estrato 2. Los 2 pisos constan de: Sala, cocina, 1 habitación con closet, baño, estudio y zona de lavado. Con posibilidad de segunda habitación. Piso 3 está construido el 50%. Precio: \$190.000.000. Info: 320663---- - 310728----

Vta #2

https://casas.mitula.com.co/adform/0000002/00132639918149792?page=2&pos=3&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

Dato #3:

https://casas.mitula.com.co/adform/0000005250011653565385805?page=2&pos=5&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=



CASA en VENTA en Cali Ciudad Cordoba \$ 195.000.000

Navarro, Cali, Valle del Cauca

🚗 3 dormitorios 🚿 3 baños 🏠 180 m²

Hace 2 semanas, 3 días - Publicado por Keller Williams Red

se vende casa en ciudad Cordoba reservado, de 3 pisos independientes con oportunidad de terminar el 4to piso, cada piso cuenta con sala comedor, cocina, baño, zona de ropas y una habitación, cuenta con espacios amplios e iluminados, es peatonal, esta situada a 3 casas de la vehicular, a 3 cuadras de la avenida ciudad de Cali, cerca de todo, colegios,

Vta #3

https://casas.mitula.com.co/adform/0000005250011653565385805?page=2&pos=5&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

Dato #4:

https://casas.mitula.com.co/adform/0000001760012653479133673?page=2&pos=4&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=



Vta #4

CASA en VENTA en Cali Ciudad Cordoba \$ 200.000.000

Navarro, Cali, Valle del Cauca

🚗 3 dormitorios 🚿 3 baños 🏠 150 m²

Tipo de vivienda: Casa Tipo de operación: Compra

Hace 2 semanas, 3 días - Publicado por Keller Williams Red

Descripción

Se vende casa en Ciudad Cordoba Reservado de 3 pisos independientes, vehicular, cada piso cuenta con sala comedor, cocina tradicional, baño y 1 habitación, bien ubicada, cerca a la ciudad de Cali, con excelentes vías de acceso y todo cerca, parques, super mercados,

https://casas.mitula.com.co/adform/0000001760012653479133673?page=2&pos=4&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6a4d1a8411d3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIM. VENTAS - CASAS - YRB, CIUDAD CORDOBA RESERVADO - CALI -JUNIO 2022

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m ²
1	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	157,0	\$ 220.000.000	https://casa.mercadolibre.com.co/MCQ-890484433-venta-casa-en-ciudad-cordoba-	2 Pisos. 3 habitaciones, 2 baño, sala comedor, cocina	52,50
2	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	140	\$ 190.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000002700132639918149792?page=2&pos=3&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-30d1-b97a-41af-9b3a-	3 pisos. (pasaje) a 5 casas de la avenida ciudad de Cali. Los 2 pisos constan de: Sala, cocina, 1 habitación con closet, baño, estudio y zona de lavado	54,00
3	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	180	\$ 195.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000005250011653565385805?page=2&pos=5&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea0230d1-b97a-41af-9b3a-6e4d1a8411d38reg_sq	3 pisos independientes. Cada piso cuenta con sala comedor cocina baño zona de ropas y 1 habitación. Sobre peatonal. a 3 casas de la vehicular a 3 cuadras de la avenida ciudad de Cali	52,50
4	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	150	\$ 200.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000001760012653479133673?page=2&pos=4&t_sec=190&t_or=20&t_pvid=ea02	3 pisos independientes, vehicular, cada piso cuenta con sala comedor, cocina tradicional, baño y 1 habitación	52,50

Por las características de los datos encontrados, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 5%.

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIM. VENTAS - CASAS - YRB, CIUDAD CORDOBA RESERVADO - CALI -JUNIO 2022

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR OFERTADO	% NEGOC	VALOR FINAL	DESCRIPCION	AREA LOTE m ²
1	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	157,0	\$ 220.000.000	5%	\$ 209.000.000	2 Pisos. 3 habitaciones, 2 baño, sala comedor, cocina	52,50
2	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	140	\$ 190.000.000	5%	\$ 180.500.000	3 pisos. (pasaje) a 5 casas de la avenida ciudad de Cali. Los 2 pisos constan de: Sala, cocina, 1 habitación con closet, baño, estudio y zona de lavado	54,00
3	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	180	\$ 195.000.000	5%	\$ 185.250.000	3 pisos independientes. Cada piso cuenta con sala comedor cocina baño zona de ropas y 1 habitación. Sobre peatonal. a 3 casas de la vehicular a 3 cuadras de la avenida ciudad de Cali	52,50
4	URB. CIUDAD CORDOBA RESERVADO	CASA	150	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	3 pisos independientes, vehicular, cada piso cuenta con sala comedor, cocina tradicional, baño y 1 habitación	52,50

Para hallar el valor por m² 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 Raíz de Cali y el Valle del Cauca:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – MARZO A MAYO 2022 -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO MZO. MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	YIP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	\$1.052.260 /m ²	\$1.225.349 /m ²	\$1.321.465 /m ²	\$1.550.236 /m ²	\$1.679.586 /m ²	\$2.004.755 /m ²	\$2.668.767 /m ²	\$4.067.713 /m ²
%CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,46%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECKE

OFERTA	TIPO PREDIO	AREA m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 1	CASA	157	11	100	11%	2,5	13,70%	\$ 1.225.349	\$167.903	\$1.057.446	\$ 1.057.000
DATO 2	CASA	140	11	100	11%	3	23,10%	\$ 1.225.349	\$283.073	\$942.276	\$ 942.000
DATO 3	CASA	180	11	100	11%	3,5	37,27%	\$ 1.225.349	\$456.729	\$768.620	\$ 769.000
DATO 4	CASA	150	11	100	11%	3	23,10%	\$ 1.225.349	\$283.073	\$942.276	\$ 942.000

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

METODO COMPARATIVO DE VENTA							
OFRECIM. VENTAS - CASAS - YRB, CIUDAD CORDOBA RESERVADO - CALI -JUNIO 2022							
DATO	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m ²	VALOR/ m ² LOTE
1	CASA	157,0	\$ 209.000.000	\$ 165.949.000	\$ 43.051.000	52,50	\$ 820.019
2	CASA	140	\$ 180.500.000	\$ 131.880.000	\$ 48.620.000	54,00	\$ 900.370
3	CASA	180	\$ 185.250.000	\$ 138.420.000	\$ 46.830.000	52,50	\$ 892.000
4	CASA	150	\$ 190.000.000	\$ 141.300.000	\$ 48.700.000	52,50	\$ 927.619
						PROMEDIO m ²	\$ 885.002
						DESVIACION	45.914
						COEFICIENTE DE VARIACION	5,2%
						LIMITE SUPERIOR	\$ 930.916
						LIMITE INFERIOR	\$ 839.088

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre \$839.088/m² y \$930.916/m². La media aritmética encontrada es de \$4885.002/m², con un coeficiente de variación de 5.2%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por las características propias del inmueble: Area lote, ubicación medianera sobre vía peatonal, 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 Raíz de Cali y Valle del Cauca.

DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION - TABLA DE ROSS - HEIDECKE											
URBANIZACION CIUDAD CORDOBA RESERVADO. CALI	AREA CONSTR m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ACTUAL / m ²	VALOR ACTUAL
CALLE 54C # 49G-14.	49,82	10	100	10,00%	3,5	36,87%	\$ 1.225.349	\$451.786	\$773.563	\$ 774.000 /m ²	\$ 38.560.680
AREA CONSTRUIDA	49,82m ²										\$ 38.560.680

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en \$38.560.680.

Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: \$85.023.285

CALLE 54C # 49G-14. URBANIZACION CIUDAD CORDOBA RESERVADO. CALI	AREA m²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	52,50	\$ 885.002	\$ 46.462.605
VALOR CONSTRUCCIONES	49,82	\$ 774.000	\$ 38.560.680
VALOR PREDIO METODO MERCADO / COMPARATIVO			\$ 85.023.285

11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

Basados en las características que presenta el inmueble, se estima un tiempo de comercialización de 12 meses.

11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

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 del sector.

11.8. VALUACIÓN:

CALLE 54C # 49G-14. URBANIZACION CIUDAD CORDOBA RESERVADO. CALI	AREA m²	VR / m²	VR TOTAL
VALOR LOTE	52,50	\$ 885.002	\$ 46.462.605
VALOR CONSTRUCCIONES	49,82	\$ 774.000	\$ 38.560.680
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO			\$ 85.023.285

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$85.023.285. OCHENTA Y CINCO MILLONES VEINTITRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/C.**

Valuador:



Omar Cardona Medina

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 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 **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.**

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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.

- 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:

**VIAS DE ACCESO
ESQUINA CALLE 54C CON CRA 49G**





VIA PEATONAL - CALLE 54 C





NOMENCLATURA



FRENTE INMUEBLE ES ESTUDIO



ORIGI

17.

RAA



PIN de Validación: b4330e0f



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 evaluador 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 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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PN de Validación: b4330a04



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
16 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Régimen
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
23 Mar 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Régimen
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
23 Mar 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4330e04



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 Inscpción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen 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.

Fecha de Inscpción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscpción
15 Jul 2020

Regimen
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 2022, 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 2022, 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 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.

Página 3 de 5



PIN de Validación: b4330ac4



- 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 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

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: victoriaemendez@gmail.com

Titulos 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
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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.



PIN DE VALIDACIÓN

b4330ac4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el

Página 4 de 5

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



PIN de Validación: b4330a04



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



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
CALLE 140 # 17 DE
BOGOTÁ

Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los veinte (20) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OP

Página 5 de 5

18.

RNA



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0171

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
C.C. 76.305.323

R.N.A 1707

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31. NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos 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 : 19/07/2021
Fecha de renovación : 01/08/2019 Fecha de vencimiento : 31/07/2022

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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103349907 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: EQ/DC/02
Versión: 03

R.N.A.
Registro Nacional de
Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN
ISO/IEC 17024:2012
14-CCP-008

19.

MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Omar Aníbal Cardona Medina, CC. # 76'305.323 de Popayán

Matricula Profesional 19202-35727 del Cauca.

Perito Avaluador RAA # AVAL-76305323 / RNA: 1707

Para Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

Dirección, número de teléfono e identificación

Dirección: Carrera 2 A Oeste # 11-69 Barrio Santa Teresita, Cali

Identificación: Cedula de Ciudadanía 76.305.323 de Popayán

Tel 3206979916

Profesión del perito y experiencia

INGENIERO CIVIL, 1989 - UNIVERSIDAD DEL CAUCA/ Popayán/ Matricula profesional: 19202 - 35727 del Cauca.

MASTER EN VALORACION Y TASACION

Universidad del Valle – marzo 2022

MASTER EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2017

Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín.

ESPECIALISTA EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2016 Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín

DRAGADOS Y PUERTOS, SPRBUN, BUENAVENTURA, 1999 Trainmar – Unctad / SPRBUN/ México.

ESPECIALISTA EN FINANZAS AVANZADAS 1996 Universidad Icesi / Cali.

ESPECIALISTA EN SISTEMAS GERENCIALES EN INGENIERIA 1994 Universidad Javeriana /Cali.

ESPECIALISTA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION 1992 Universidad del Valle / Cali.

Casos designados como perito en elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

Juzgado Primera Civil de Ejecución de Sentencias de Cali.

Proceso: Ejecutivo Hipotecario.

Radicación: 76001-31-03-001-2015-00276-

Año 2021

Demandante: BANCOLOMBIA Nit: 890.903.938-8

Apoderado: VALDIMIR JIMENEZ PUERTA

Demandado: PEDRO MIGUEL FERNANDEZ PADRON C.C. 289.775
Juzgado 17 civil de oralidad
Proceso verbal #2019-00099-00
Año: 2018
Valoración de obras en local ubicado en el Centro Comercial Pacific Mall Local 103
Sociedad F&D Company SAS contra Sociedad Diseños y Producciones de Colombia SAS

Juzgado Tercero Civil del Circuito
Radicación No. 2016-00267-00
Año 2018
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL VERONA CLUB HOUSE P.H.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S.

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: INTEGRAR CONSTRUCCIONES S.A.S.
CONVOCADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocero y administrador del Fideicomiso PA2
559 Macroproyecto Altos de Santa Elena

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: JUAN CARLOS TORRES HURTADO
CONVOCADO: MUNICIPIO DE JAMUNDI (VALLE DEL CAUCA)

Declaro que:

- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte ni por el mismo apoderado de la parte.
- No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos y que versen sobre las mismas materias.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.