REGIONAL SUR PROCESO EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA SA VS LUZ ANGELICA PARRA LONDOÑO C.C. 31969472 - AVALUO COMERCIAL

9706 22071913

notificacionesprometeo <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Mar 19/07/2022 9:00

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

Señores

JUZGADO (6°) SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

JUZGADO DE ORIGEN (16) DIECISEIS CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D

Cordial Saludo

Me permito remitir **Avalúo comercial** del proceso de la referencia.

RADICADO:**760014003016-2017-00470-00**

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: **LUZ ANGELICA PARRA LONDOÑO C.C. 31969472**

Agradecemos acusar recibido.

Cordialmente,

CARLOS DANIEL CÁRDENAS ÁVILES

Apoderado

--
This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.

Señor
JUZGADO (6°) SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI – VALLE
Origen: 16 civil municipal de Cali.
E.S.D.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA S.A.
Contra **LUZ ANGELICA PARRA LONDOÑO C.C. 31969472**
Rad: 2017-00470-00

Asunto: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.

CARLOS DANIEL CÁRDENAS ÁVILES, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79.397.838 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de Tarjeta Profesional. No. 152.224 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me permito allegar y solicitar:

1. Avalúo **comercial** del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avaluó que arrojo un valor comercial con ingreso al bien inmueble de $ 163.884.500 M/C,

2. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avaluó comercial aportado se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

En consecuencia, solicito en forma respetuosa al Honorable Despacho para que se tenga en cuenta el avalúo comercial el cual se aporta por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, de acuerdo con las acreencias que se representan para mi poderdante.

Para efectos de recibir notificaciones me permito indicar el correo electrónico notificacionesprometeo@aecsa.co

Cordialmente,

CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS
C.C. 79.397.838 de Bogotá D.C.
T.P. 152.224 C.S. de la Judicatura.

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

ORIGINAL FIRMADO

FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE

CARRERA 6 # 71-73
BARRIO: TEJARES DE SALOMIA
CALI -VALLE
JULIO 2022

PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 022 AV ***072***
Caso PRG_2022_1891497

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

Santiago de Cali, julio 09 de 2022

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

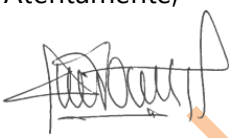
RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del ***avalúo No.072*** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2022_1891497
FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE
ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE Y CONSTRUCCIONES**
UBICACIÓN: CARRERA 6 # 71-73
BARRIO TEJARES DE SALOMIA
CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **$163.884.500. CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS 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).

ORIGINAL FIRMADO

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

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	5
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	20
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:	22
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	29
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	29
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	29
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	34
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	39
19.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	40

ORI

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

1.	**RESUMEN GENERAL DEL AVALUO**
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este avalúo fue solicitado por la Dra. INGRID YESSENYA REY MANRIQUE ABOGADO – AECSA. Bancolombia. **Caso PRG_2022_1891497**	
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: CARRERA 6 # 71-73. BARRIO TEJARES DE SALOMIA. 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.	**FINALIDAD DEL SERVICIO**
REMATE	
3.3.	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:
La visita fue realizada el día 08 de julio de 2022, por el Ingeniero Omar Cardona Medina. Por no haber sido posible lograr comunicación con el cliente, se autorizó por parte de AECSA realizar AVALUO DE FACHADA del inmueble.	
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 09 de julio de 2022	

ORIGINAL FIRMADO

5.	**BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:

La base de esta valuación es el ***Valor de Mercado.***
El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:

- 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:

Se entiende por ***Valor de Mercado*** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) ***"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".***

6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:**

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:

LUZ ANGELICA PARRA LONDOÑO. CC#: 31.969.472
Hipoteca Abierta sin límite de Cuantía a favor de BANCOLOMBIA. NIT: 890.903.938-8

Embargo: 'Oficio 2850 del 21 de julio de 2017. Juzgado 020 Civil Municipal de Cali.

Diligencia de Secuestro: Realizada el día 13 de septiembre de 2021. Ordenada mediante Despacho Comisorio No.029 del Juzgado 16 Civil Municipal de Cali.
Radicación 2016-816.

Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el avaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.

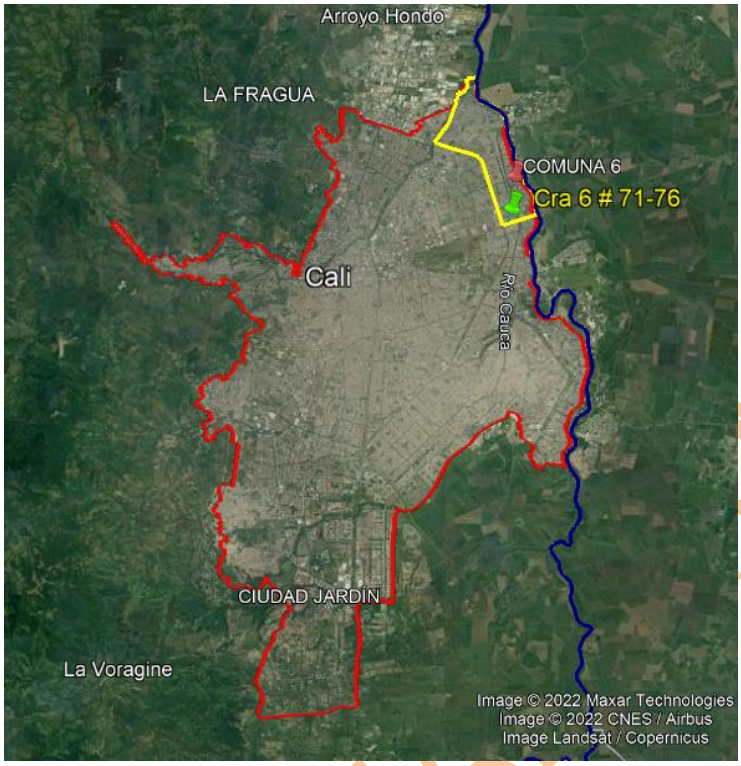
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:**
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	

ORIGINAL FIRMADO

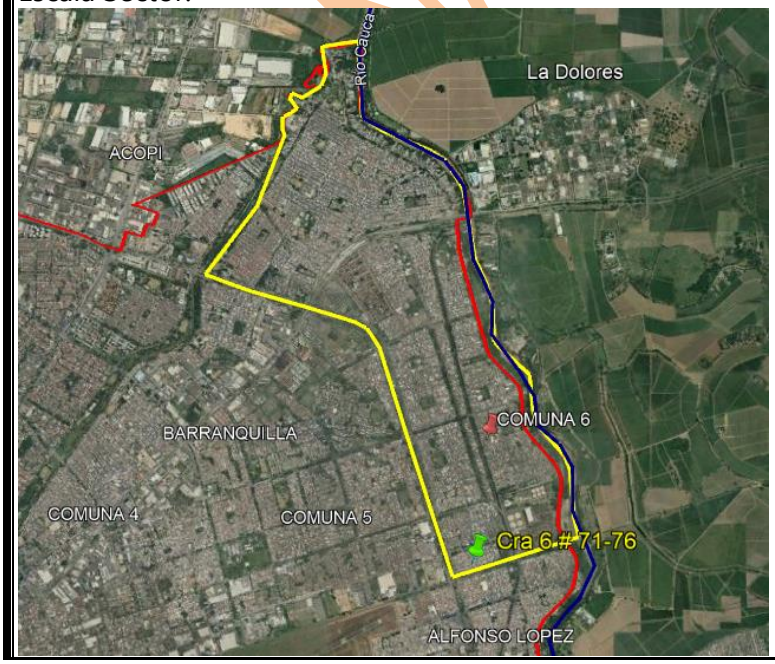
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO

Escala Ciudad: Comuna 06.



Escala Sector:



ANEXAMADO

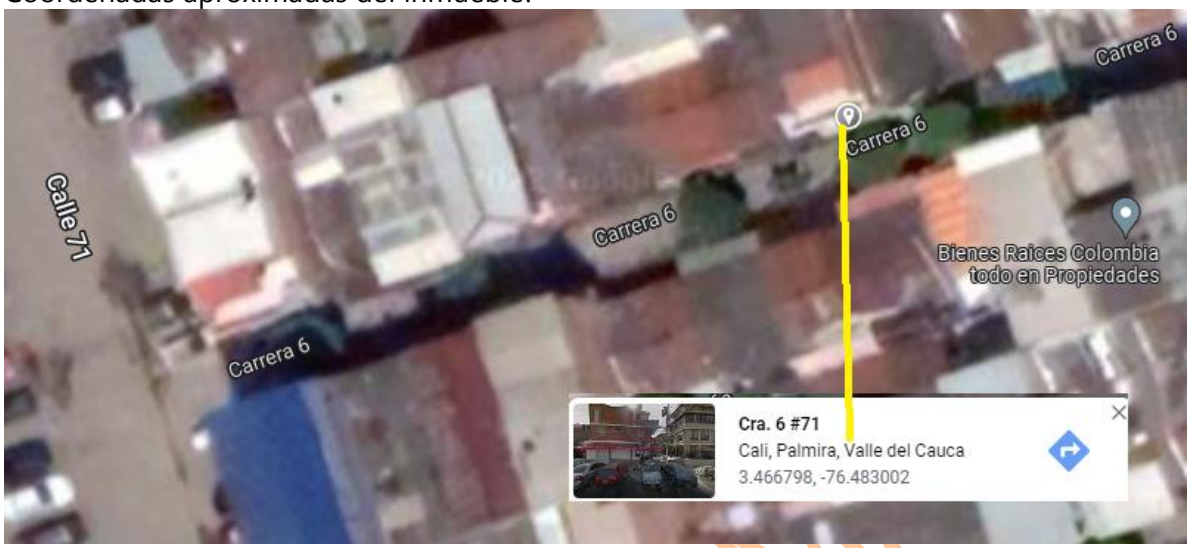
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Escala Barrio:

Localizaciòn del Inmueble en la cuadra: Medianero.

CLIMADO

Coordenadas aproximadas del inmueble:



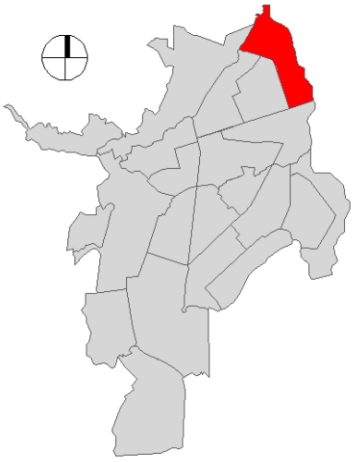
3°28'00.5"N 76°28'58.8"W
3.466798, -76.483002

Latitud: 3,466798
Longitud: -76,483002

Fuente: Google Maps

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:

Tejares de Salomia



7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 06. La Comuna 6 de la ciudad de Cali está ubicada en la parte nororiental de la ciudad, entre el Río Cali, la Avenida Simón Bolívar, la carrera 7 y el Río Cauca. Limita al oriente con el municipio de Palmira, al sur con la Comuna 7 y al occidente con las comunas 4 y 5.

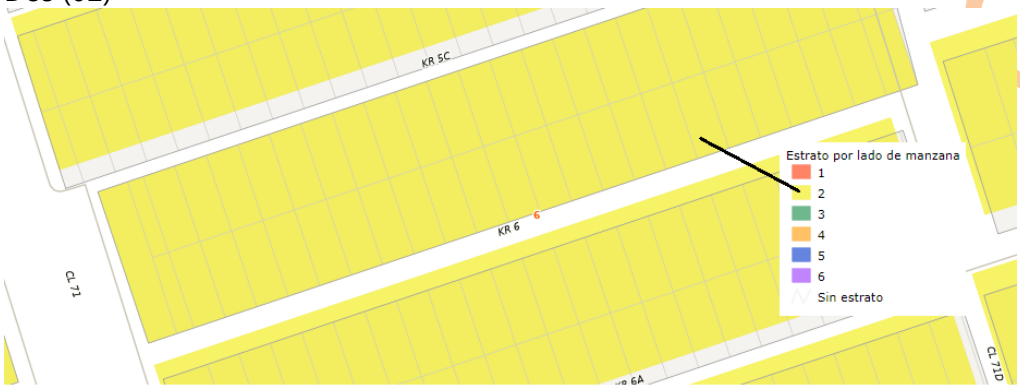
Conformada por 18 barrios legalmente constituidos y 5 invasiones o asentamientos subnormales habitados por el 10% de la población de la Ciudad de Cali, es una comuna que se encuentra en proceso de redensificación. Su principal uso es el residencial, con viviendas de estratos socioeconómicos bajo y medio-bajo.

7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:

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

7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

Dos (02)



Fuente: IDESC

7.6.4.	USOS PREDOMINANTE

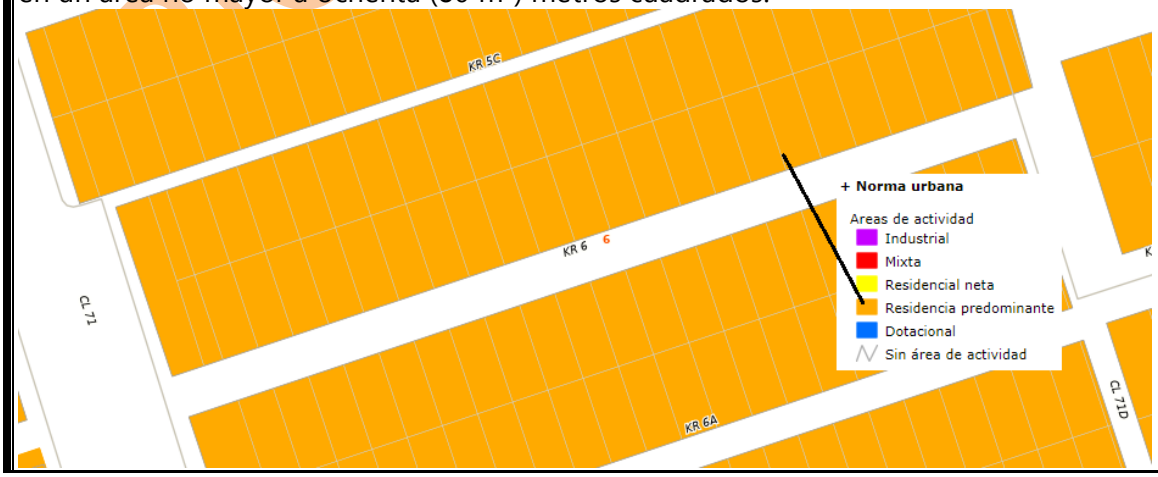
El sector evidencia un uso **RESIDENCIAL con algo de comercio sobre las vías principales**

7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del **Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014.**

El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente manera:

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 ochenta (80 m²) metros cuadrados.



TRATAMIENTO URBANISTICO:

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

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

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

CONSOLIDACION BASICA – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

Normas Generales para Proyectos de Renovación Urbana.

La presentación de los proyectos de renovación urbana sin plan parcial debe partir de las siguientes condiciones:

1. Los proyectos urbanos se permiten en los siguientes tratamientos: **C2**, C3, R2, R3.
2. En los proyectos de renovación urbana no se exige el aporte por mayor edificabilidad.
3. El índice máximo de construcción es el permitido en el tratamiento donde se localiza el proyecto de renovación urbana.
4. Se prohíbe la renovación urbana en las áreas con tratamiento urbanístico de conservación, y en las áreas con tratamiento urbanístico de consolidación urbanística (C1).
5. El área de cesión para espacio público corresponderá a lo expresado en el siguiente cuadro, en todo caso el área de cesión se calcula sobre el área del predio a desarrollar.

ORIGINAL AVALUADO

5. El área de cesión para espacio público corresponderá a lo expresado en el siguiente cuadro, en todo caso el área de cesión se calcula sobre el área del predio a desarrollar.

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 %

15. *Frente y Área Mínima de Lote para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación y Renovación Urbana.* Toda subdivisión que se genere por desarrollo de un predio en la ciudad consolidada debe cumplir con los siguientes requerimientos mínimos:

Tratamiento Urbanístico	Frente mínimo de Lote (m)	Área mínima de Lote (m2)
Consolidación Urbanística (C1, C2 y C3)	4,5	45
Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1)	25	1000
Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2)	20	600
Renovación Urbana 3 – Cambio de Patrón (R3)	12	252

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

EDIFICABILIDAD: Es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias.

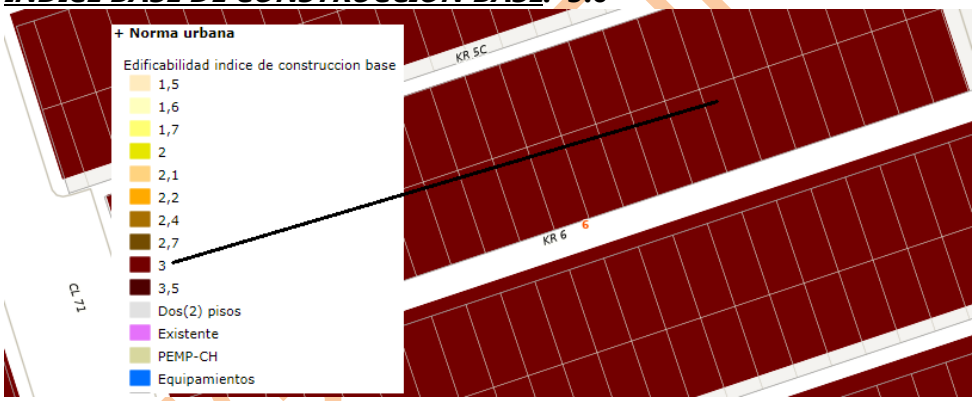
Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:

Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.

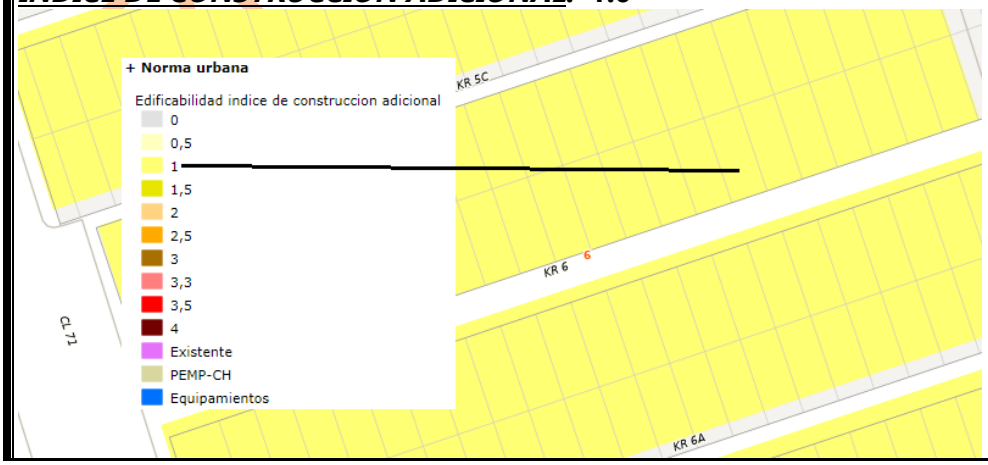
Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad.

Para el inmueble en estudio:

***INDICE BASE DE CONSTRUCCION BASE*: 3.0**



***INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL*: 1.0**



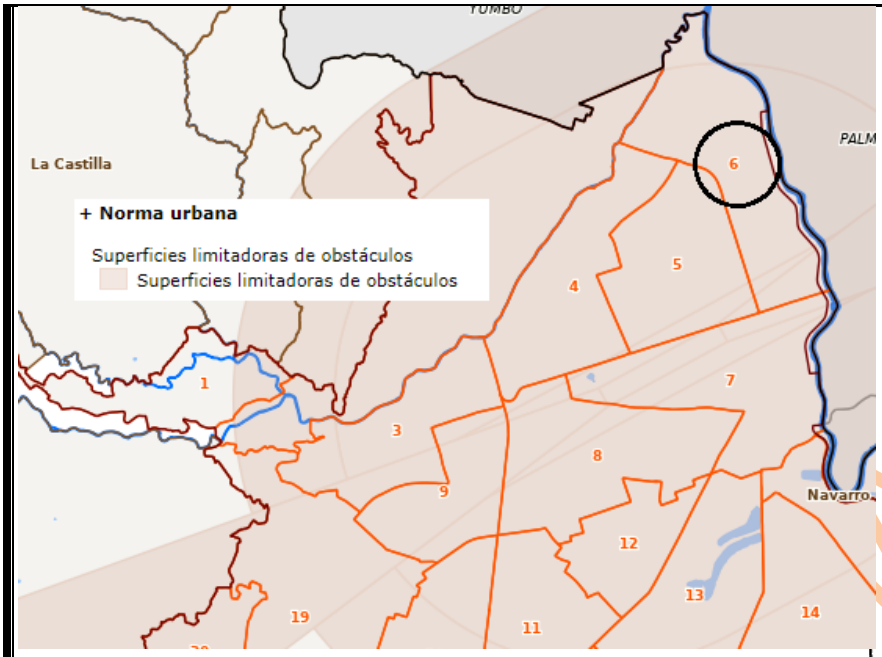
INDICE DE CONSTRUCCION TOPE: Es el resultado de sumar el Índice de Construcción Base más el Índice de Construcción Adicional:
ICT: 3+1 4.0

INDICE DE OCUPACIÓN: Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso se utilizan las siguientes tablas:

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m^2)	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: SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS (INFLUENCIA BASE AÉREA)*: La Comuna 6 se encuentra DENTRO de la superficie Limitadora de Obstáculos*. La Resolución No.193 expedida por la Fuerza Aérea de la República de Colombia con fecha veintitrés (23) de marzo del año 2017, estableció "los requisitos y procedimientos para la expedición del concepto técnico de altura para las construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la fuerza pública"; razón por la cual aquellos predios que se ubiquen dentro del área de influencia señalada en el plano que se muestra en la parte inferior y que vayan a realizar proyectos de reforma o de construcción, deben solicitar dicho concepto técnico directamente a la Fuerza Aérea Colombiana, con el fin de verificar en cada caso en particular, cuáles son las limitaciones específicas para cada predio. El formato de consulta se puede obtener y descargar del Geovisor Idesc-Norma Urbana-Superficies Limitadoras de Obstáculos. El barrio Tejares de Salomia se ubica dentro de la superficie limitadora de obstáculos definidos por la Base Aérea Marco Fidel Suárez también identificada como sede del Comando Aéreo de Combate CACOM No.07.

ORIGINAL



RESOLUCIÓN NÚMERO 193 **DE 2017**

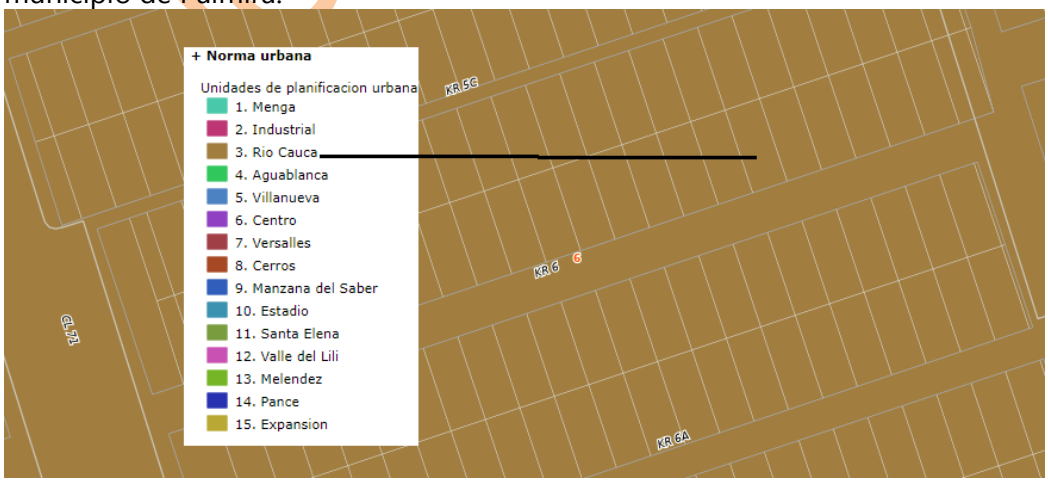
(23 MAR 2017)

"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 3. RIO CAUCA:

Localización: Se ubica al nororiente de la ciudad desde el Rio Cali extendiéndose en franja paralela al Rio Cauca. Pieza esencialmente residencial, alberga el 10% de la población de Cali; registra la densidad de población más alta de todas las UPU.

Papel de la Unidad de Planificación Urbana 5 Villanueva en el Modelo de Ordenamiento Territorial: Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.



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

7.6.6.	VÍAS DE ACCESO:

Vías Principales: Calle 70 (Autopista Simón Bolívar)
Vías Secundarias: Calle 71, Calle 71d, Carrera 6 (Pasaje).

Fuente: Google Earth

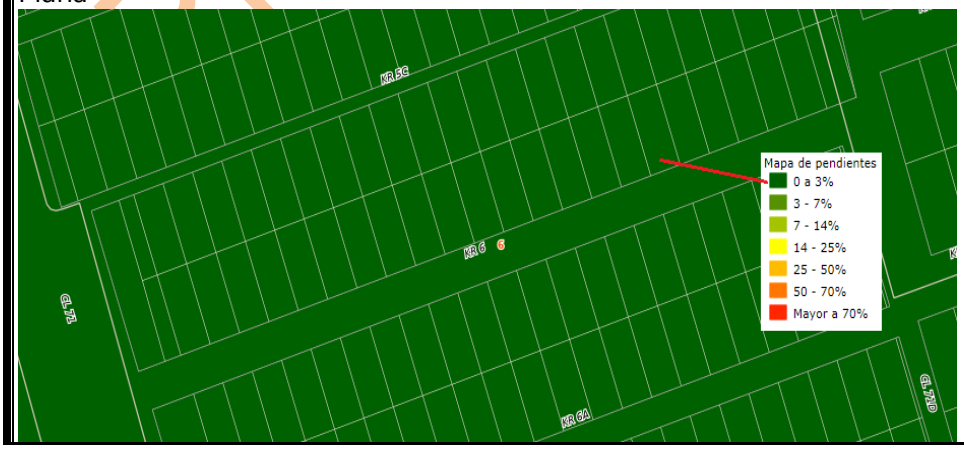
7.6.6.1.	ELEMENTOS:
Andenes:	Si
Sardineles, cunetas:	Si, en buen estado
Vías Pavimentadas:	Si, en buen estado
Iluminación pública:	Buena en el sector.

7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno	

7.6.7.	AMOBLAMIENTO URBANO:
Bueno. Cuenta con señalización en las vías públicas y algunas zonas verdes.	

7.6.8.	TOPOGRAFÍA:

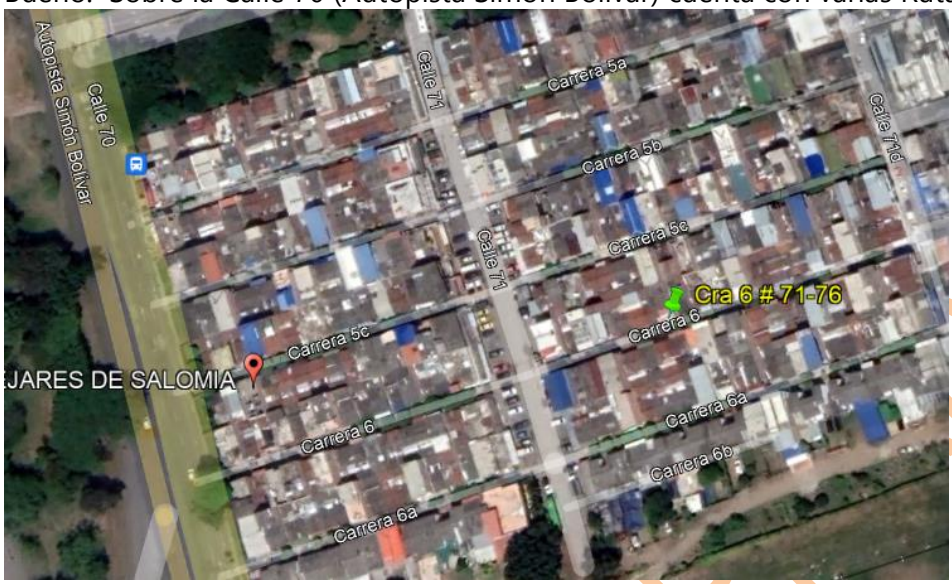
Plana



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

7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

Bueno. Sobre la Calle 70 (Autopista Simón Bolívar) cuenta con varias Rutas de MIO.



Fuente: Google Earth

7.7.	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Casa de 2 Pisos más terraza. Sobre pasaje
ID Predio: 726100

Resultado

Exportar Selección

Capa: Terrenos urbanos

@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Predio	Fecha actualización	Área
	726100	W059A00330000	76001010006020054003300000033	K 6 71 73	01	00	06	0033	2021-05-06	60.0004986750

Capa: Manzanas catastrales

Fuente: http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php

7.7.2.	USO ACTUAL:

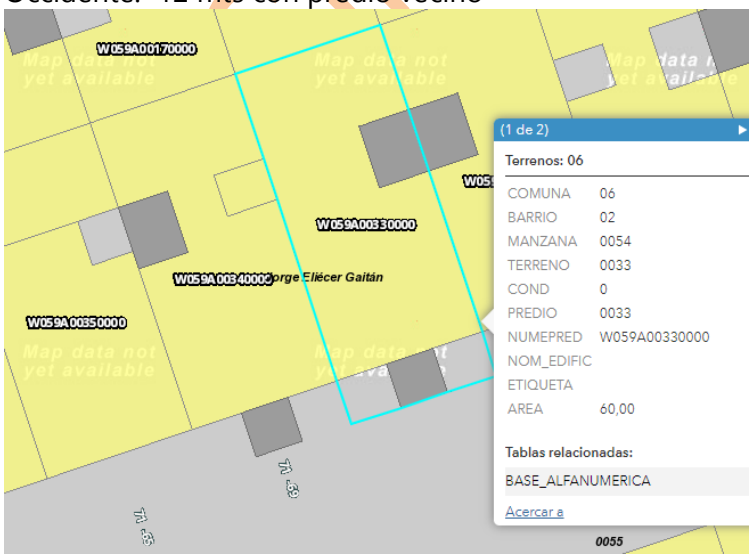
No fue posible el ingreso. Se asume que es vivienda.

7.7.3.	UBICACIÓN:
Carrera 6 # 71-73.	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:
Detallados en la EP#: 1592 del de junio 18 de 2014. Notaria 6 de Cali.	
Fuente: Documentos suministrados	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
En el antejardín reja de hierro a media altura	

Fuente: Visita

7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:

Regular.
Norte: 5 mts predio vecino
Sur: 5 mts con Cra 6 A
Oriente: 12 mts predio con vecino
Occidente: 12 mts con predio vecino



Fuente: IDESC Cali / Docs. suministrados

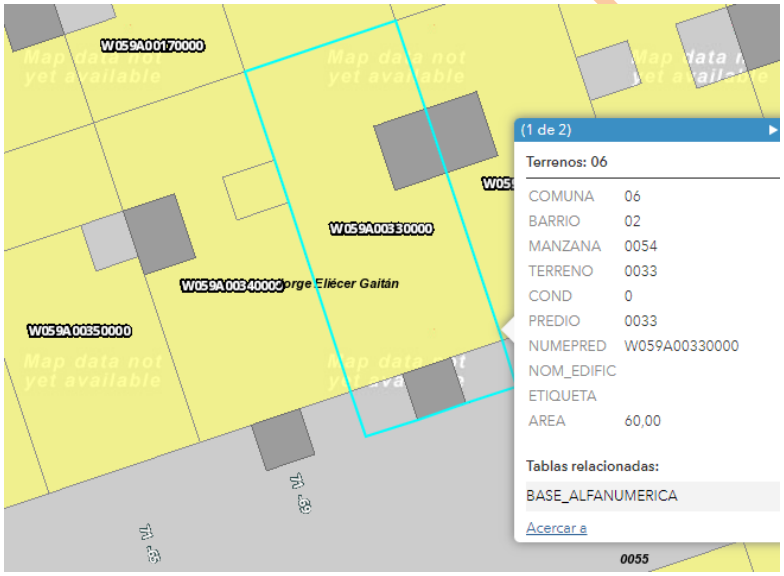
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
No fue suministrada la licencia de construcción, pero en la EP#: 1592 del de junio 18 de 2014. Notaria 6 de Cali, se menciona un área construida de 52.25 m².	
7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:
De acuerdo a lo documentado, la construcción original tiene aproximadamente 30 años.	
7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:

Se validarán las áreas relacionadas en cada una de las fuentes:

Áreas registradas en los documentos suministrados:
EP #: 1592 del de junio 18 de 2014. Notaria 6 de Cali
Area Lote: 60 m²
Area Construida: 52.25 m².

Certificado de Tradición: 370-513645
Area Lote: 60 m²
Area Construida: Información NO suministrada.

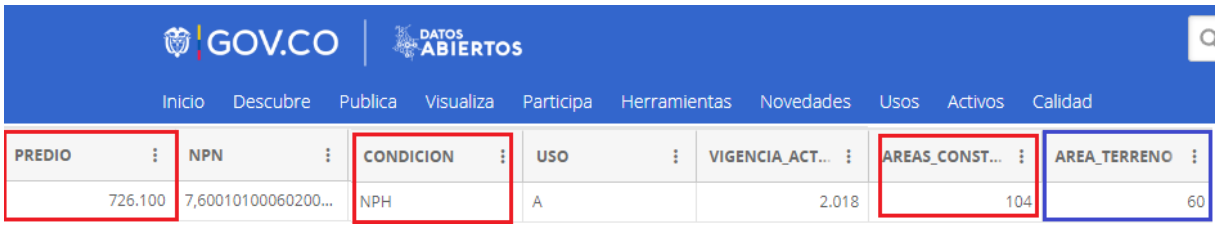
Información Catastral de Cali:
Área Lote:60 m².



Fuente: https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32

Información de Datos Abiertos:
Area Lote: 60 m²
Area Construída: 104 m².

FIRMADO



PREDIO	NPN	CONDICION	USO	VIGENCIA_ACT...	AREAS_CONST...	AREA_TERRENO
726.100	7,60010100060200...	NPH	A	2.018	104	60

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

Para el caso de las construcciones, como no fue suministrada la licencia de construcción, pero la construcción está acorde con la normatividad del sector, se tomará como valida la información consignada en Datos Abiertos y se incluirá el área de la Terraza: 52 m².

Se realizará la valoración con los siguientes datos:
Area Lote: 180 m²
Area Construida: 104 m² + 52 m² de Terraza.

7.7.5.4	DEPENDENCIAS Y ACABADOS:

Casa Medianera en pasaja. 2 PISOS + TERRAZA.
Desde el exteror se puede evidenciar.
ACABADOS:
Cimentación: Se supone zapatas en Concreto reforzado.
Estructura: Se presume que la estructura es aporticada columnas y vigas en concreto.
Mampostería: En ladrillo común, estucado y pintado.
Cubierta: Losa de concreto
Puertas externas y rejas: Metálicas
Ventanas: en Aluminio
Fachada: Ladrillo repellado y pintado.
Antejardín con piso en baldosa y cerrado con reja alta de seguridad.
Escaleras exteriores al piso 2 en concreto y granito con barandas metálicas
En el Piso 2 area de ingreso con balcón con reja
Muros: Repellados y pintados.
DEPENDENCIAS Y ACABADOS:
Son 2 unidades de vivienda
No fue posible el ingreso, por lo tanto se tomará como válida la información consignada en el acta de secuestro realizada el el día 13 de septiembre de 2021. Ordenada mediante Despacho Comisorio No.029 del Juzgado 16 Civil Municipal de Cali. Radicación 2016-816.
"Inmueble de 2 pisos. Antejardín con reja de seguridad metálica, en el cual se encuentran una gradas metálicas en caracol que dan acceso al piso 2. PISO 1: Puerta de ingreso metálica. Sala comedor con 2 ventanas metálicas con vidrio y reja de seguridad que dan al exterior, cocina con meson en cemento enchapado en cerámica con lavaplatos en aluminio, paredes

ORIGINAL FIRMADO

enchapadas en cerámica, mesón con placa de mármol. Baño scial completo con división en alumnio y acrílico, patio interor con zona de aseo y lavadero en cemento enchapado, 2 cuartos cada uno con sus puertas en madera y ventanas, tucho en losa de concreto. Pisos en Baldosa y muros estucados y pintados. PISO 2: se ingresa desde el antejardín. Puerta de ingreso metálica dentro del cual se encuentra: Sala comedor con un ventanal metálico y vidrio, tiene otro ventanal metálico con vidrio que da a las escaleras externas, encontramos espacio de cocina con mesón en cemento y enchapado y lavaplatos en acero inxidable, el mesón tiene barra en madera tipo americano, se encuentra enchapad en un 50%. Baño social completo, sin puerta, sin división, enchapado en un 50%. Una habitación sin puerta y sin ventana y 1 habitación si puerta y con ventana metálica y vidrio. Cuenta con un espacio para subir a la terraza pero no tiene escalera. Pisos en Cerámica y muros estucados y pintados".

7.7.5.5	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE:

No fue posible el ingreso, por lo tanto se tomará como válida la información consignada en el acta de secuestro realizada el el día 13 de septiembre de 2021. Ordenada mediante Despacho Comisorio No.029 del Juzgado 16 Civil Municipal de Cali. Radicación 2016-816. "*ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE: REGULAR".*

8.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:

370-513645 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.

Fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad

8.2.	ESCRITURA PUBLICA:

EP #: 1592 del de junio 18 de 2014. Notaria 6 de Cali. Hipoteca Abierta sin límite de cuantía

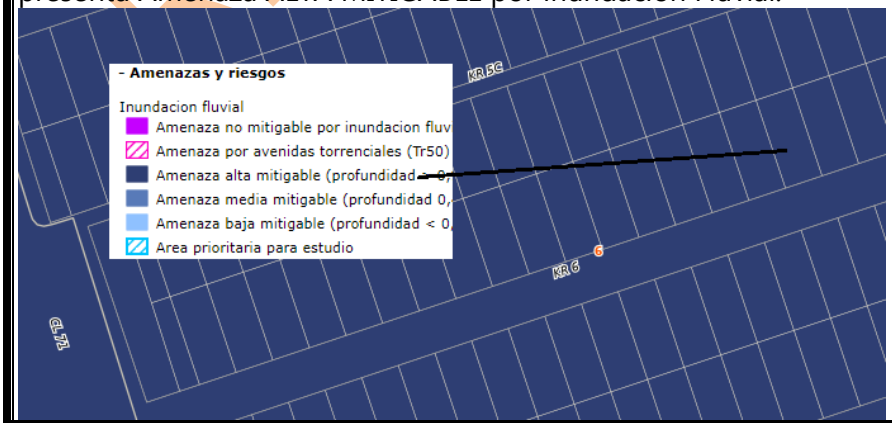
9.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:**

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:

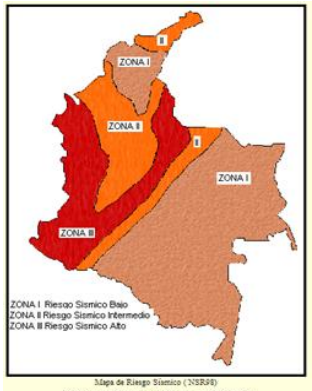
Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)

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 presenta Amenaza ALTA MITIGABLE por inundación Fluvial.



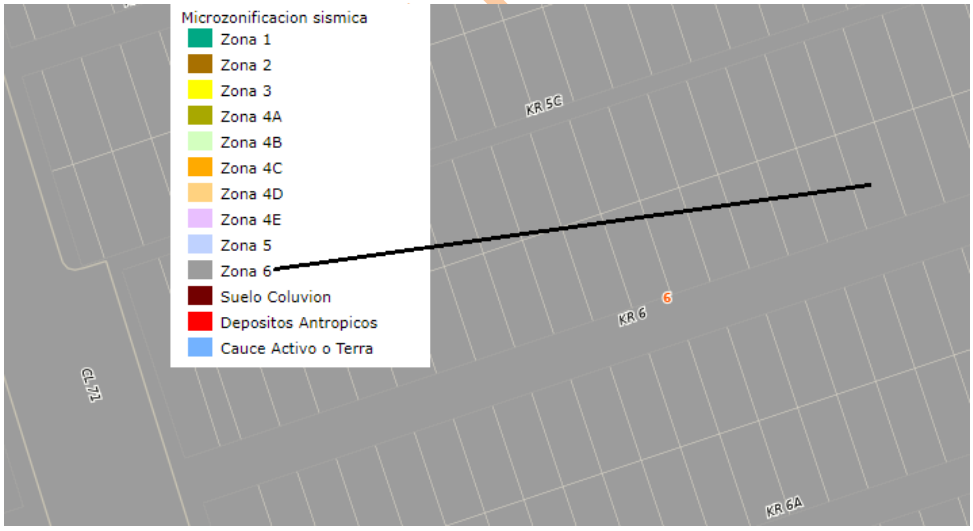
SISMICA: Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



Mapa de Riesgo Sismico (NSR98)

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

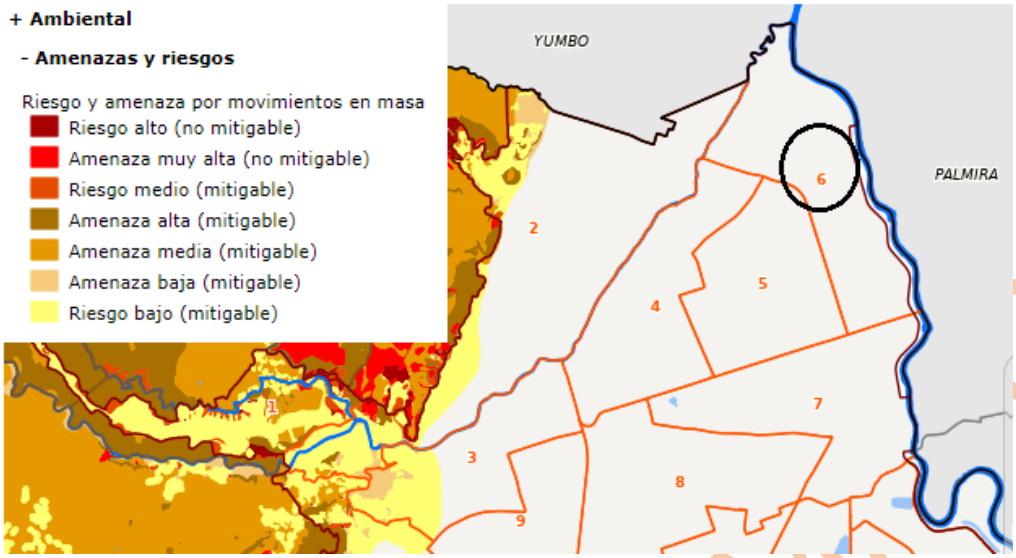
El inmueble en estudio se localiza en la **MICRO ZONA SISMICA 6: Llanura Aluvial:** Esta zona corresponde a la Llanura Aluvial del Rio Cauca, localizada en el sector oriental de la ciudad, conformada por depósitos antiguos del río Cauca, dejados a lo largo de la evolución y divagación del cauce, se caracteriza por la presencia de una capa de materiales limo arcillosos.



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 06, zona donde está el inmueble en estudio **NO presenta ningún riesgo ni amenaza por movimiento de masa.**

FIRMADO



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:
Se presentan en el sector eventuales casos de inseguridad.	

11.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:**
11.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados y forma.
- Las normas que afectan los usos permitidos.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.
Nota 1: El porcentaje de negociación se aplica con base en criterios del avaluador.

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

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

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

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

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

METODO COMPARATIVO: Se encontraron en el sector oferta de ventas de inmuebles con características similares.

Fuente: GOOGLE EARTH

Dato #1: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/7293319

VENTA DE CASA EN TEJARES DE SALOMIA - CALI $ 225.000.000

Jorge Eliecar Gaitan, Jorge Eliecer Gaitan, Cali, Valle del Cauca

4 dormitorios 2 baños 150 m²

Tipo de vivienda: Casa

Tipo de operación: Compra

Área total: 150 m²

Hace 3 semanas, 3 horas - Publicado por Inmobiliaria R&M de Occidente

Se vende casa de dos pisos en Tejares de Salomia en vía peatonal. La casa consta en primer y segundo piso: dos habitaciones, un baño, cocina, sala-comedor y zona de oficios. La casa termina en plancha para poder construir un tercer piso. Precio negocibale

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/7293319

Dato #2: https://casas.mitula.com.co/adform/000000509000965607093764 8

CASA en VENTA en Cali Tejares de Salomia $ 180.000.000

Jorge Eliecar Gaitan, Jorge Eliecer Gaitan, Cali, Valle del Cauca

3 dormitorios 1 baño 70 m²

Tipo de vivienda: Casa Tipo de operación: Compra

Hace 1 semana, 2 días - Publicado por Bienco Inmobiliaria

se vende casa en Tejares de Salomia, bien ubicada en calle peatonal, ingresa moto, cerca a el Metro de la 70, autopista Simón Bolívar, esta casa consta de ante jardin cerrado con reja de seguridad, internamente se distribuye en amplia sala comedor piso en tableta Gress color roja, paredes en obra blanca, techo alto que le brinda grescura, cocina tradicional con buen espacio, 3 habitaciones amplias e iluminadas, baño auxiliar, zona de ropas y aseo, espacio iluminado y cubierto, casa en buen estado y al dia.web: 102780

https://casas.mitula.com.co/adform/000000509000965607093764 8

Dato #3: https://casas.cari.com.co/casas/tejares-salomia

$ 175.000.000

Tipo de inmueble: Casa en venta
Estado del inmueble: Usado
País: Colombia
Departamento: Valle del Cauca
Ciudad: Cali
Zona: Norte
Barrio: tejares de salomia
Área del terreno: 60,0 m2
Área de construcción: 96 m2
Año de construcción: 27
Nº de habitaciones: 4
Nº de baños: 2
Nº de plantas: 2

casa en tejares de salomia, buen sitio para vivir de 2 pisos con 2 aptos independientes cada apto tiene , sala comedor, cocina, un baño, dos alcobas, patio, en calle peatonal muy tranquila cerca a vía principal, excelente transporte, cerquita de metro de la 70, supermercados, colegios, deja renta de $ 1.200.000 mensuales. inf 3113567179-3207353277

https://casas.cari.com.co/casas/tejares-salomia

Dato #4: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/7366459

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIM. VENTAS - CASAS - EJARES DE SALOMIA - JORGE E. GAITAN - CALI - JULIO 2022

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m²
1	TEJARES DE SALOMIA	CASA	150	$ 225.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/7293319	2 Pisos indep. Sobre peatonal. Cada piso 2 habitaciones 1 baño	70,00
2	TEJARES DE SALOMIA	CASA	70	$ 180.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000005090009656070937648	1 Piso. Calle peatonal. Ante jardín cerrado con reja de seguridad, sala comedor, 3 habitaciones, baño auxiliar, zona de ropas y aseo	70,00
3	TEJARES DE SALOMIA	CASA	96	$ 175.000.000	https://casas.cari.com.co/casas/tejares-salomia	2 pisos con 2 aptos independientes cada apto tiene , sala comedor, cocina, un baño, dos alcobas, patio, en calle peatonal	60,00
4	TEJARES DE SALOMIA	CASA	60	$ 135.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/7366459	Casa de un solo piso con antejardin, 3 habitaciones, un baño, sala comedor, patio de ropas, con posiblidad de ampliacion	60,00

Por las características de los datos encontrados, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 10%.

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIM. VENTAS - CASAS - EJARES DE SALOMIA - JORGE E. GAITAN - CALI - JULIO 2022

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	% NEGOC	VALOR FINAL	DESCRIPCION	AREA LOTE m²
1	TEJARES DE SALOMIA	CASA	150	$ 225.000.000	10%	$ 202.500.000	2 Pisos indep. Sobre peatonal. Cada piso 2 habitaciones 1 baño	70,00
2	TEJARES DE SALOMIA	CASA	70	$ 180.000.000	10%	$ 162.000.000	1 Piso. Calle peatonal. Ante jardin cerrado con reja de seguridad, sala comedor, 3 habitaciones, baño auxiliar, zona de ropas y	70,00
3	TEJARES DE SALOMIA	CASA	96	$ 175.000.000	10%	$ 157.500.000	2 pisos con 2 aptos independientes cada apto tiene , sala comedor, cocina, un baño, dos alcobas, patio, en calle peatonal	60,00
4	TEJARES DE SALOMIA	CASA	60	$ 135.000.000	10%	$ 121.500.000	Casa de un solo piso con antejardin, 3 habitaciones, un baño, sala comedor, patio de ropas, con posiblidad de ampliacion	60,00

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:

COSTOS DE REPOSICION OBRAS PARA METODOLOGIAS VALUATORIAS	Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca	
USO EN PERIODO MZO – MY 2022	DOC 001 22	BASE DE DATOS 01/2022

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 m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO MZO-MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
VR m² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	$1.052.260 /m²	$1.225.349 /m²	$1.321.465 /m²	$1.550.236 /m²	$1.679.586 /m²	$2.004.755 /m²	$2.668.767 /m²	$4.067.713 /m²
%CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECKE

OFERTA	TIPO PREDIO	AREA m²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
DATO 1	CASA	150	30	100	30%	3,5	46,19%	$ 1.550.238	$716.086	$834.152	$ 834.000	$ 125.100.000
DATO 2	CASA	70	30	100	30%	3,5	22,43%	$ 1.550.238	$347.785	$1.202.453	$ 1.202.000	$ 71.750.000
DATO 3	CASA	96	30	100	30%	3,5	46,19%	$ 1.550.238	$716.086	$834.152	$ 834.000	$ 80.064.000
DATO 4	CASA	60	30	100	30%	3,5	34,07%	$ 1.550.238	$528.168	$1.022.070	$ 871.000	$ 52.260.000

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 - EJARES DE SALOMIA - JORGE E. GAITAN - CALI - JULIO 2022

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m²	VALOR/ m² LOTE
1	TEJARES DE SALOMIA	CASA	150	$ 202.500.000	$ 125.100.000	$ 77.400.000	70,00	$ 1.105.714
2	TEJARES DE SALOMIA	CASA	70	$ 162.000.000	$ 84.140.000	$ 77.860.000	70,00	$ 1.112.286
3	TEJARES DE SALOMIA	CASA	96	$ 157.500.000	$ 80.064.000	$ 77.436.000	60,00	$ 1.290.600
4	TEJARES DE SALOMIA	CASA	60	$ 121.500.000	$ 52.260.000	$ 69.240.000	60,00	$ 1.154.000

PROMEDIO m²	$ 1.165.650
DESVIACION	86.001
COEFICIENTE DE VARIACION	**7,4%**
LIMITE SUPERIOR	$ 1.251.651
LIMITE INFERIOR	$ 1.079.649

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre $1.079.649/m² y $1.251.651/m². La media aritmética encontrada es de $1.165.650/m², con un coeficiente de variación de 7.4%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por las características propias del inmueble y comparado con las características de los datos de mercado encontrado, el perito opta por el valor arrojado por el promedio como el valor más adecuado para el componente lote del predio.

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

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

CARRERA 6 # 71-73. TEJARES DE SALOMIA. CALI	AREA CONSTRUCC m²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ACTUAL / m²	VALOR ACTUAL
PISO 1	52,25	30	100	30,00%	3,5	46,19%	$ 1.321.465	$610.411	$711.054	$ 711.000 /m²	$ 37.149.750
PISO 2	52,25	8	100	8,00%	3,5	36,08%	$ 1.321.465	$476.824	$844.641	$ 845.000 /m²	$ 44.151.250
PISO 3 - TERRAZA	52,25	8	50	16,00%	3,5	39,39%	$ 400.000	$157.558	$242.442	$ 242.000 /m²	$ 12.644.500
AREA CONSTRUIDA	157										$ 93.945.500

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en $93.945.500.

Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: $163.884.500.

CARRERA 6 # 71-73. TEJARES DE SALOMIA. CALI	AREA m²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	60	$ 1.165.650	$ 69.939.000
VALOR CONSTRUCCIONES	157	$ 599.333	$ 93.945.500
VALOR PREDIO METODO MERCADO / COMPARATIVO			**$ 163.884.500**

11.4.	TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

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

11.5.	FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC
BALANCEADA	1	MODERADA	0,8944	0,8944

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. No se evidencian en el sector programas de mejoramiento que pueden llegar a influenciar positivamente el sector donde se encuentra el inmueble en estudio.

11.8. VALUACIÓN:

CARRERA 6 # 71-73. TEJARES DE SALOMIA. CALI	AREA m²	VR / m²	VR TOTAL
VALOR LOTE	60	$ 1.165.650	$ 69.939.000
VALOR CONSTRUCCIONES	157	$ 599.333	$ 93.945.500
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO			**$ 163.884.500**

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **$163.884.500. CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS 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.**

ORIGINAL FIRMADO

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 avaluadores 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.

ORIGINAL FIRMADO

16.	REGISTRO FOTOGRAFICO:

VIAS DE ACCESO

CARRERA 6 - PEATONAL

NOMENCLATURA

VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

17.	RAA

PIN de Validación: bbdc0ae3

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	Régimen de Transición	13 Mayo 2022	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	Régimen de Transición	13 Mayo 2022	Régimen Académico

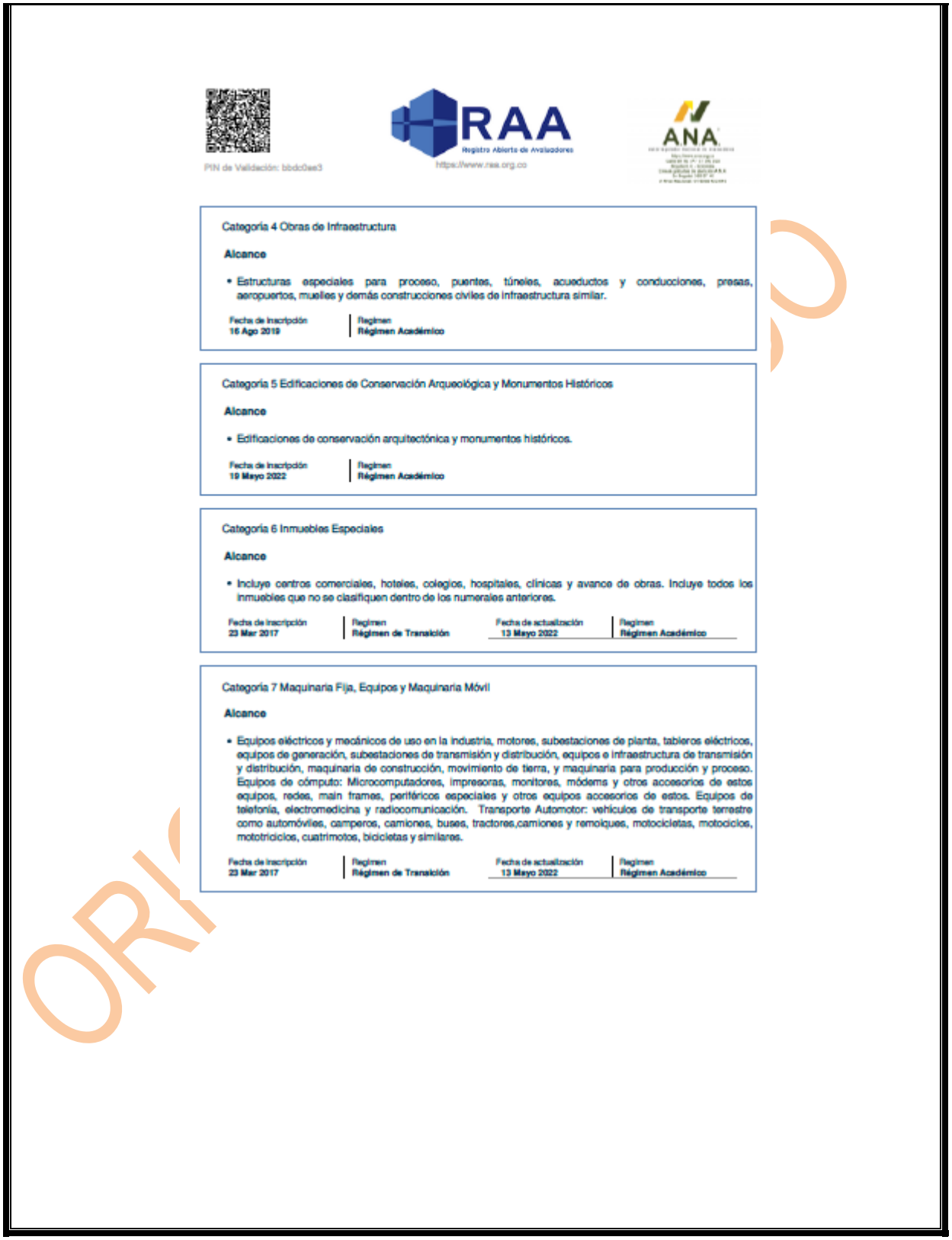
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Regimen
19 Mayo 2022	Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bbdc0ee3

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Regimen
16 Ago 2019	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Regimen
19 Mayo 2022	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	Régimen de Transición	13 Mayo 2022	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, motocicles, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	Régimen de Transición	13 Mayo 2022	Régimen Académico

ORIGINAL

PIN de Validación: bbdc0ae3

https://www.raa.org.co

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
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 Inscripción
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 Inscripción
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

ORIGINAL

PIN de Validación: bbdc0ae3

https://www.raa.org.co

- 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 INSCRIPCION 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: victoriaemelendez@gmail.com

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

bbdc0ae3

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

Página 4 de 5

PIN de Validación: bbdc0ae3

https://www.raa.org.co

Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Fecha de otorgamiento : 01/08/2015 ***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 3103346907 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

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, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, intangibles e Intangibles especiales.

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 / 2020 - 2021
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

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

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.