

APORTO AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE - RADICACIÓN: 08-2018-186 - MARGARITA MARIA CADAVID OCAMPO

SECRETARIA - LISETH RANGEL <secretariageneral@mejiayasociadosabogados.com>

Mar 14/12/2021 14:34

9685-22011532

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: LISETH RANGEL <auxcargo2@mejiayasociadosabogados.com>; notificacioncobrojco@mejiayasociadosabogados.com <notificacioncobrojco@mejiayasociadosabogados.com>; auxjuridico12@mejiayasociadosabogados.com <auxjuridico12@mejiayasociadosabogados.com>

Buenas tardes

Me permito adjuntar al presente avalúo comercial del inmueble objeto de la garantía hipotecaria para que sea tenido en cuenta dentro del proceso bajo el Radicado: **08-2018-186** Demandante: Bancolombia S.A., Demandado: **MARGARITA MARIA CADAVID OCAMPO**.

Por favor confirmar acuse de recibido.

Respetuosamente,



Proud to be a MEMBER OF  RGLOBAL  
The worlds largest exclusive professional services network.

**GlobalLawExperts®**  
Recommended Attorney

**PEDRO JOSÉ MEJÍA MURGUEITIO**

Gerente General

**Celular:** 317 501 2496

**PBX:** (602) 888 9161

*Elaborado por* **LISETH JHOANA RANGEL CUENCA**

**Correo:** secretariageneral@mejiayasociadosabogados.com

Calle 5 Norte #1N-95, Barrio Centenario

Oficinas Edificio Zapallar

Cali – Colombia

[www.mejiayasociadosabogados.com](http://www.mejiayasociadosabogados.com)



Señor  
**JUEZ 07 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI**  
E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.**  
**DEMANDADO: MARGARITA MARIA CADAVID OCAMPO**  
**RADICACIÓN: 08-2018-186**

**PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. C.C. No. 16.657.241 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. No. 36.381 del C.S de la J, en mi calidad de apoderado Judicial de la entidad demandante, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 444 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar el **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria **No. 370-742791**, predio ubicado en la Carrera 13 A No. 51-46, Apartamento 101 Edificio Cadavid P.H Municipio de Cali, realizado por el perito de OC Ingenieria E.U., Omar Cardona Medina No. AVAL- 76305323.

Avalúo realizado el 11 de Octubre del 2021, por valor de **CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS MCTE (\$113.722.209,00)**.

Por lo anteriormente indicado, solicito se tenga en cuenta el presente avalúo para establecer el precio real del inmueble, ruego al Despacho poner en conocimiento mediante traslado el presente avalúo, en cumplimiento de lo estipulado en el numeral 2 del Artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor juez,

Atentamente,

  
**PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO**  
C.C. No. 16.657.241 de Cali  
T.P. No. 36.381 del C.S de la J.  
LR

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE  
PREDIO URBANO  
APARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE**

**CARRERA 13 A # 51-46  
EDIFICIO CADAVID P.H. APTO 101  
BARRIO: CHAPINERO  
Cali – Valle  
OCTUBRE 2021**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:  
**AVALUO No:** OC 04 C 021 AV **076**  
**COLOCACION - Caso PRG\_2021\_2569725***

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

Santiago de Cali, octubre 11 de 2021

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.076** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

#### CASO PRG\_2021\_2569725

**FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE**

ACTIVOS EN VALORACION: **APARTAMENTO CON R.P.H**

UBICACIÓN: **CARRERA 13 A # 51-46 – EDIFICIO CADAVID. APARTAMENTO 101**

BARRIO CHAPINERO

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$113.722.209. CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/C.**

Atentamente,



**Omar Aníbal Cardona Medina**

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

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

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

## TABLA DE CONTENIDO

<b>ITEM GENERAL</b>	<b>DETALLE</b>	<b>PAGINA</b>
1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	4
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3.	OBJETO DE LA VALUACION	4
4.	FECHA DE VISITA Y VALUADORES	4
5.	BASES DE LA VALUACIÓN	5
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	19
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	33
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	33
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	33
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	34
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	34
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	35
17.	ANEXO RAA DE VALUADOR	47
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	51
19.	LISTA DE CHEQUEO	52
20.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	54

<b>1.</b>	<b>RESUMEN GENERAL DEL AVALUO</b>
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE</b>
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por el Dr. Alexis Molina G. – Back Office Bancolombia. Grupo Bancolombia. <b>CASO PRG 2021_2569725</b>
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

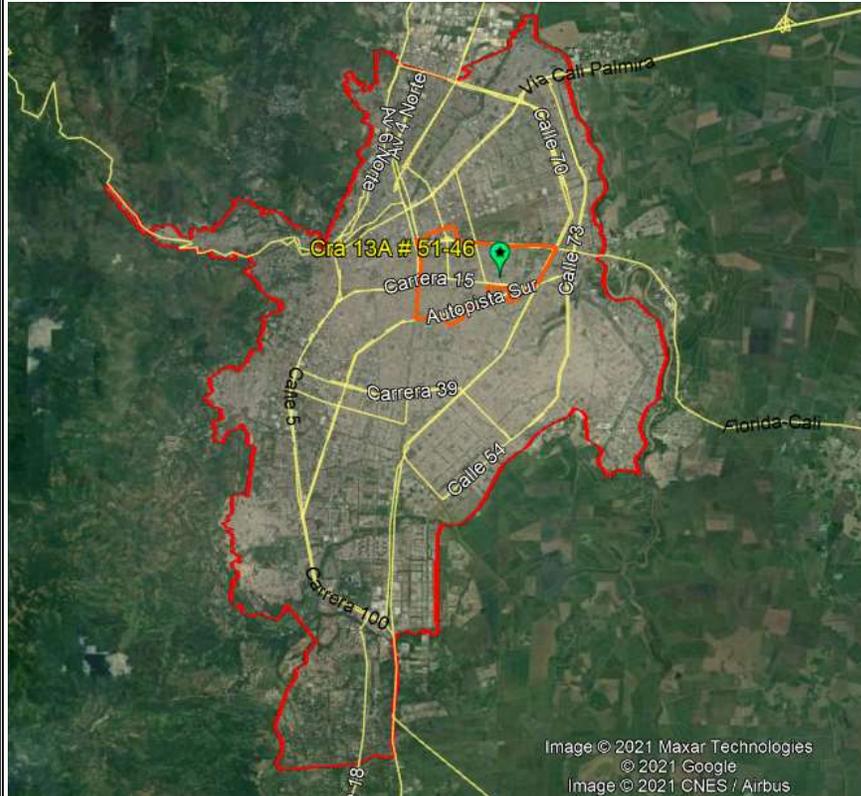
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:</b>
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral de: Inmueble localizado en el Barrio CHAPINERO. CARRERA 13 A # 51-46. CALI Edificio Cadavid P.H. APARTAMENTO 101.  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 de Valoración de Garantías - Vicepresidencia de Servicios Administrativos y seguridad. Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

<b>4.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:</b>
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 09 de octubre de 2021. 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 11 de octubre de 2021.

<b>5.</b>	<b>BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR</b>
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el <b>Valor de Mercado</b>.</p> <p>El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).</li> <li>• Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</li> </ul>	
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
<p>Se entiende por <b>Valor de Mercado</b> (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <b><u>“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”.</u></b></p>	
<b>6.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:</b>
<p>Según la información consignada en el Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria 370-742791, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de:  <b>MARGARITA MARIA CADAVID OCAMPO. C.C#: 38.553.352.</b></p> <p><b>Teniendo Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.</b></p> <p><b>Diligencia de Secuestro:</b> realizada el día 08 de septiembre de 2021. Juzgado Séptimo (7) Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, D.C. No. 009, RAD. 2018-00186-00, Radicado Orfeo 2020-4173010-022914-2.</p> <p><b><u>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.</u></b></p>	
<b>7.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:</b>
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali	

7.4. LOCALIZACION PREDIO

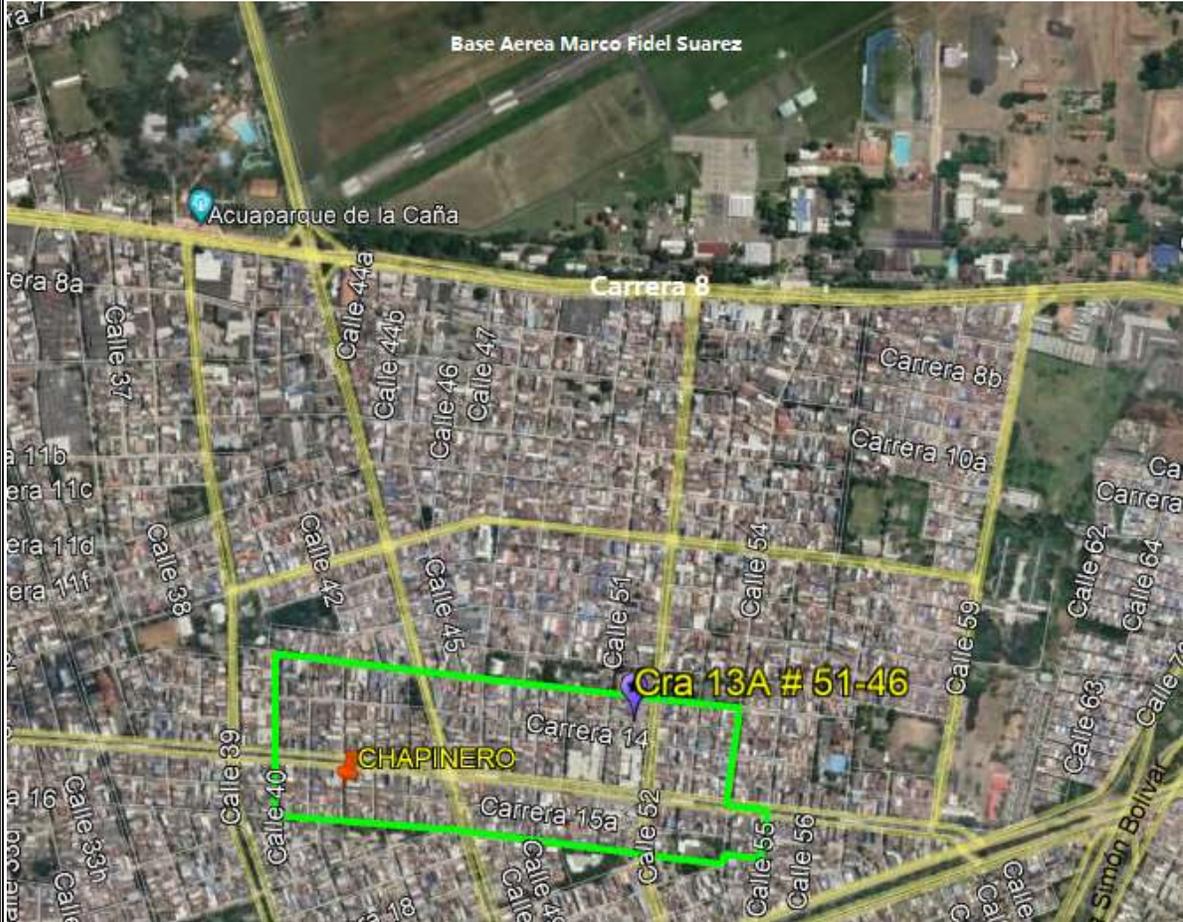
Comuna 08. Nororiente de la ciudad.  
Escala Ciudad:



Escala Sector:



Escala Barrio:



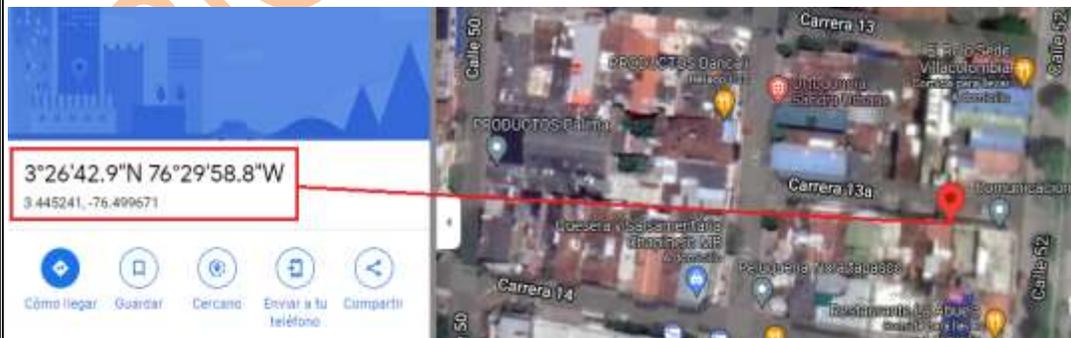
Localización del Inmueble en la cuadra: Medianera. Piso 1 del Edificio

Resultado									
Exportar Selección									
▲ Cana: Terrenos urbanos									
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Fecha actualización	Área
126971	D048600230902	760010100081400110007901010023	K 13 A 51 46 10 1 P	01	00	08	14	2021-05-06	97.4711006150



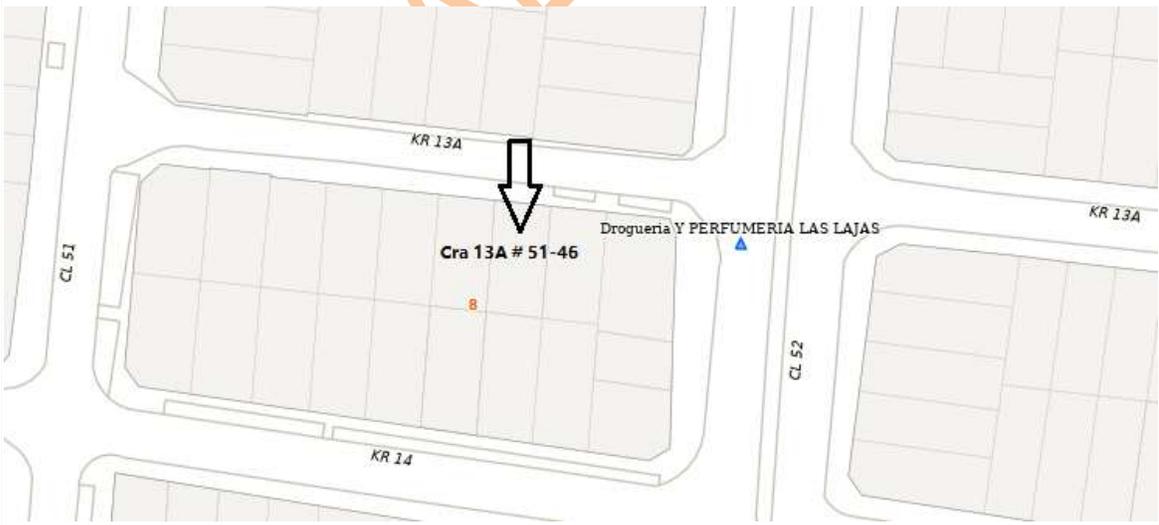


Coordenadas aproximadas del inmueble:



Latitud: 3.445241  
Longitud: -76.499671

Fuente: *GOOGLE EARTH / Visita*

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Barrio: Chapinero	
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
<p>El inmueble se encuentra ubicado en el Nororiente de Cali, en la Comuna 08.          Carrera 13 A # 51-46. Edificio Cadavid P.H. Piso 1.</p>	
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente: GOOGLE MAPS</i></p>	
	
7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
<p>El sector cuenta con todos los servicios públicos.</p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Visita</i></p>	
7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
<p>Tres (03)</p>	



7.6.4. USOS PREDOMINANTES:

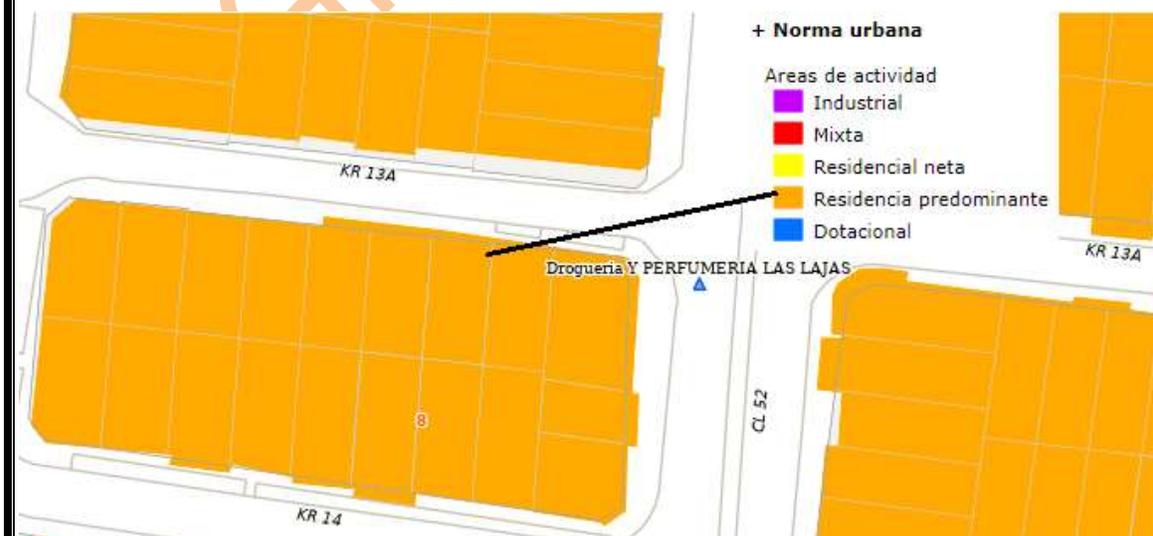
El sector evidencia un uso **MIXTO**: Vivienda sobre las vías interiores y sobre las vías principales comercio.

7.6.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

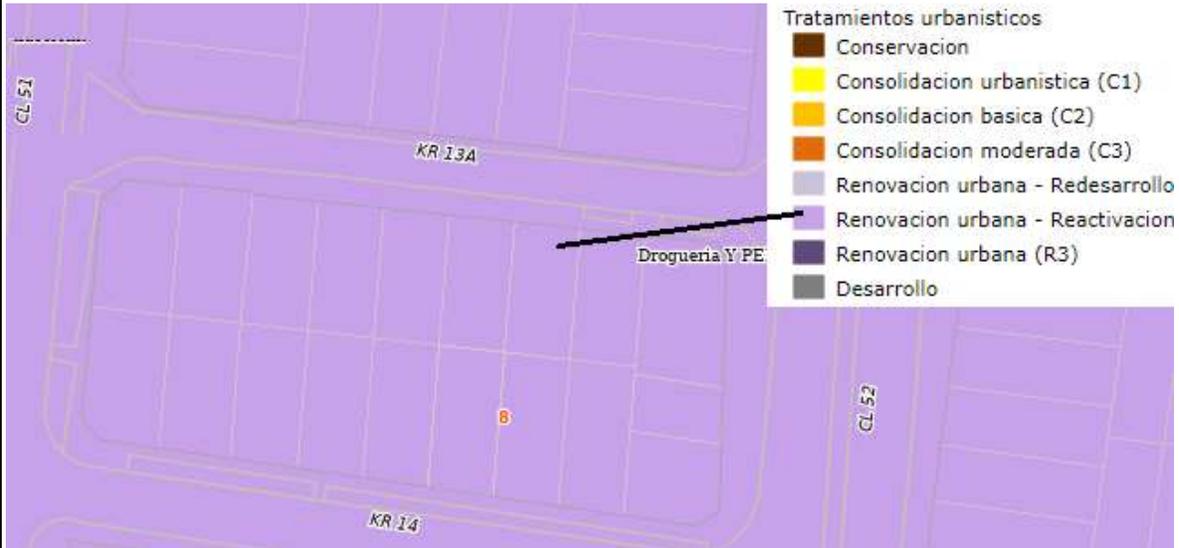
El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del **Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014**.

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

**AREA DE ACTIVIDAD. RESIDENCIAL PREDOMINANTE:** Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano cuya **actividad principal es la residencial**, y tienen como **usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a 80 m<sup>2</sup>**. De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.



### TRATAMIENTO URBANISTICO:



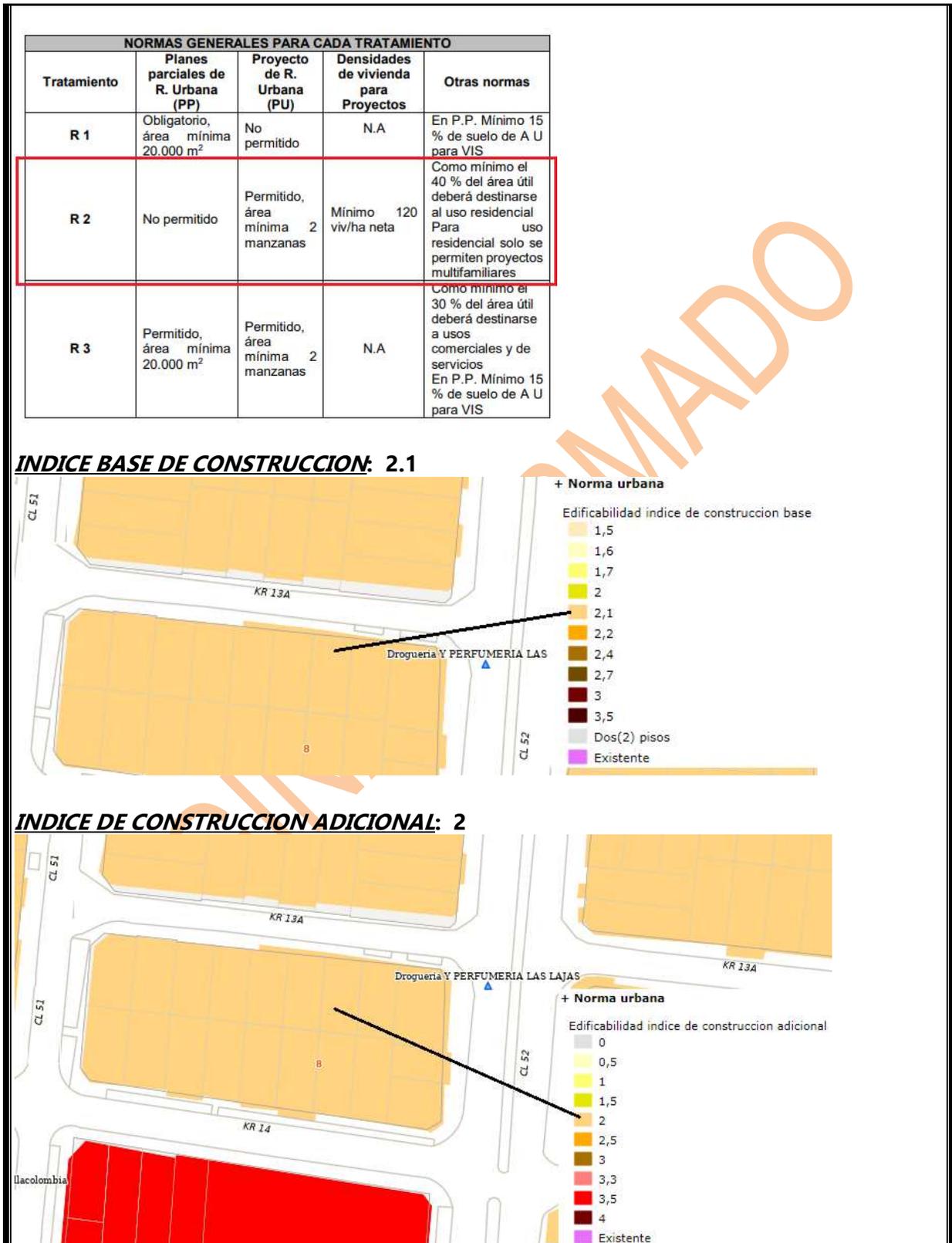
**Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana.** Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

**Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.** Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. **Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).**
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

**Artículo 317. Renovación Urbana - Reactivación (R2).** Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística.

**Artículo 319. Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades.** La presentación de planes parciales y proyectos en áreas de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:



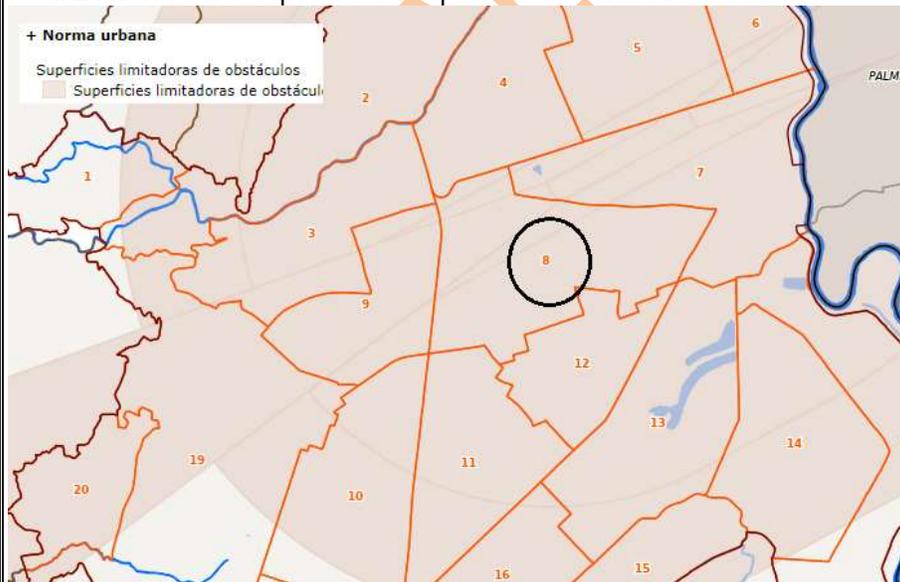
**INDICE DE CONSTRUCCION TOPE:** Es el resultante de sumar el Índice de Construcción Base más el Índice de Construcción Adicional: **2.1+2= 4.1**

**INDICE DE OCUPACION:**

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

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

**SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS:** Toda la Comuna 8 y por ende el predio se localiza dentro 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"

**Nota: Sin embargo, por estar el inmueble en estudio dentro de un Edificio con Reglamento de Propiedad Horizontal se debe regir bajo las normas del RPH vigente.**

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU 5. VILLANUEVA**



La UPU 5 delimita un área donde predomina el uso residencial, con marcada tendencia a desarrollar actividades comerciales o de servicios de menor escala combinadas con la vivienda, actividades que se acentúan en las vías de mayor flujo vehicular. Sirve de conexión y articulación funcional entre la zona más poblada (UPU 4 Aguablanca) y la zona de mayor concentración de empleo (centro tradicional) de la ciudad.

**Lineamientos de Política de la Unidad de Planificación 5 - Villanueva:**

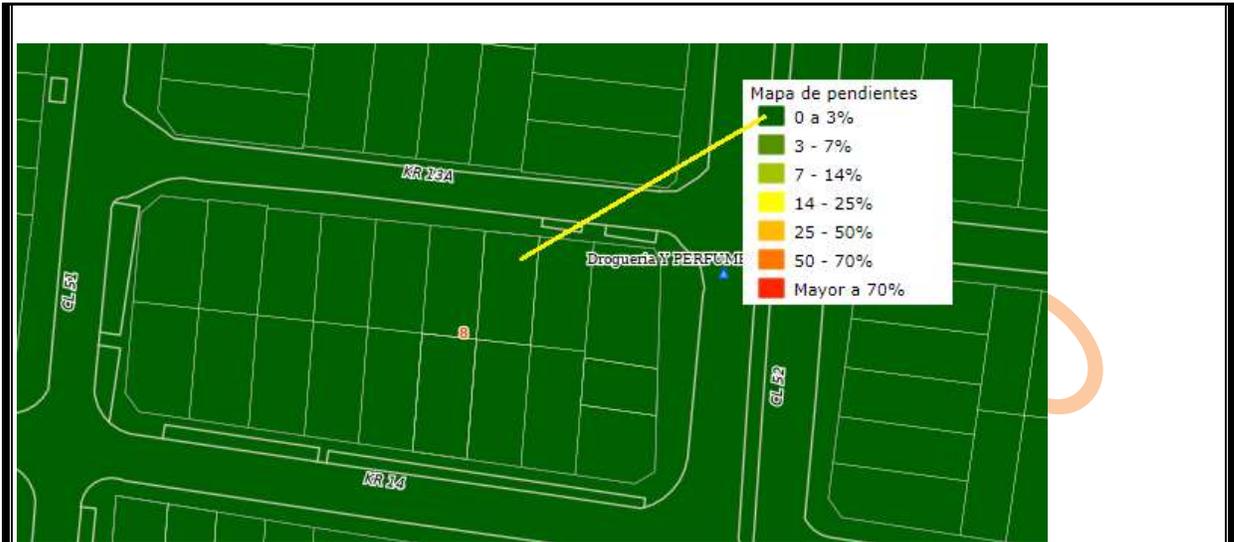
De acuerdo con lo establecido en el Artículo 21 del Acuerdo 0373 de 2014, se definen para la UPU 5 los siguientes lineamientos:

PAPEL DE LA UPU 5 VILLANUEVA EN EL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	LINEAMIENTOS DE POLÍTICA
Área residencial de conexión y articulación funcional entre la zona más poblada (Unidad 4 Aguablanca) y la zona de mayor concentración de empleo (centro tradicional) de la ciudad, con algunos sectores potenciales para densificar.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Consolidar la zona como área residencial de estratos medios, densificar en vivienda áreas determinadas acompañado de incremento de equipamientos de escala zonal y urbana, espacios públicos, y el mejoramiento de la infraestructura vial, con énfasis en el modo peatonal y bicicleta, y la infraestructura de servicios públicos.</li> <li>2. Incorporar áreas para el desarrollo de equipamientos a través de la consolidación de nodos potenciales identificados como "Nueva Base", "Villa Hermosa", "Los Sauces" y Belalcázar".</li> <li>3. Disminuir el déficit de espacio público fomentando la conectividad de elementos ambientales a través del potencial ambiental y de espacio público que representa la vía férrea (corredor verde) asociado al sistema de movilidad, el área del nodo Villa Hermosa y las propuestas de espacio público sobre la Av. Simón Bolívar.</li> </ol>

Tabla 2. Papel de la UPU 5 en el Modelo de Ordenamiento Territorial POT Cali. Fuente: DAPM – SPT, 2018.

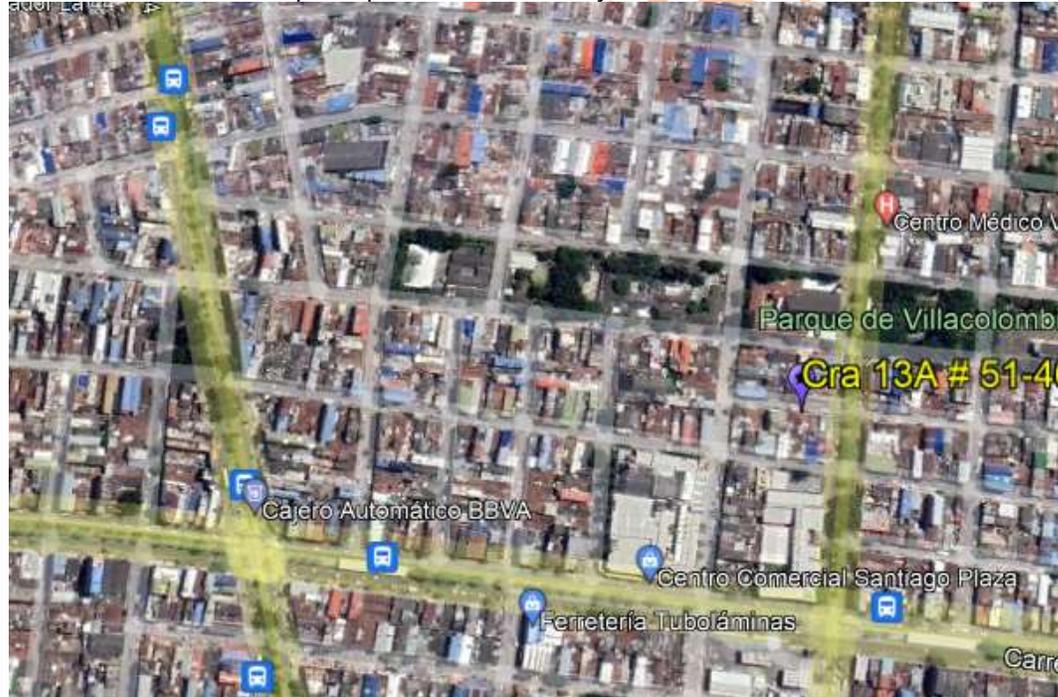
Fuente: Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014

7.6.6.	<b>VÍAS DE ACCESO:</b>
<p>Vías Principales: Troncal Carrera 15, Calle 52, Calle 44.          Vías Secundarias: Carrera 13, Carrera 14, Calle 51, Calle 50.</p>	
	
<i>Fuente: Google Earth</i>	
7.6.6.1.	<b>ELEMENTOS:</b>
<b>Andenes:</b>	Si
<b>Sardineles, cunetas:</b>	Si, en buen estado
<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si, en buen estado
<b>Iluminación pública:</b>	Buena en el sector.
7.6.6.2.	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>
Bueno.	
7.6.7.	<b>AMOBAMIENTO URBANO:</b>
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas, parques en la zona como el Parque de Villacolombia.	
7.6.8.	<b>TOPOGRAFÍA:</b>
Plana	



**7.6.9 | SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:**

Bueno. Sobre las vías principales. Carrera 15 y Calle 44 buenas rutas del MIO



**7.7. | INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**

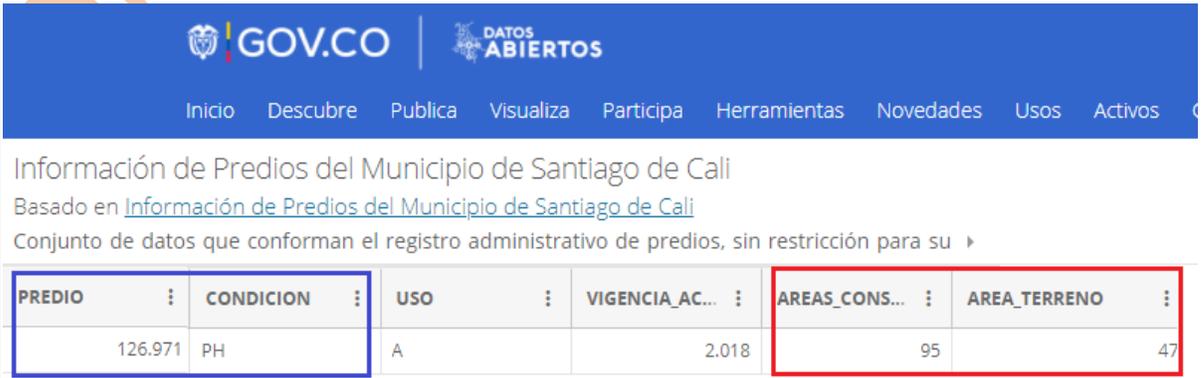
**7.7.1. | TIPO DE BIEN INMUEBLE:**

Apartamento ubicado en el Primer Piso de un inmueble de 2 pisos.  
 ID Predio: 126971

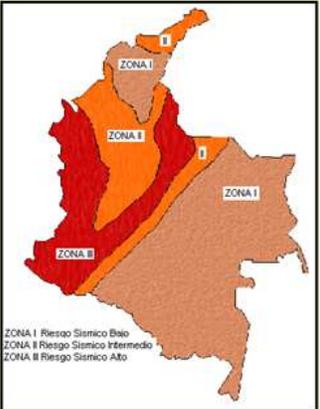
Resultado										
Exportar Selección										
Cana: Terrenos urbanos										
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Fecha actualización	Área	
126971	D048600230902	760010100081400110007901010023	K 13 A 51 46 10 1 P	01	00	08	14	2021-05-06	97.4711006150	

7.7.2.	USO ACTUAL:
Apartamento 101: Vivienda	
7.7.3.	UBICACIÓN:
Carrera 13 A # 51-46	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:
Detallados en la EP #: 1302 del 16 de mayo de 2014. Notaría 14 de Cali. <i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
El Edificio Cadavid P.H, donde se encuentra el apartamento 101 NO cuenta con ningún tipo de cerramiento.	

*Fuente: Visita*

7.7.4.4.	<b>FORMA DEL CONJUNTO:</b>																						
El lote del predio del cual forma parte del inmueble es de forma Regular.																							
 <table border="1" data-bbox="885 409 1242 787"> <thead> <tr> <th colspan="2">Terrenos: 08</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>COMUNA</td><td>08</td></tr> <tr><td>BARRIO</td><td>14</td></tr> <tr><td>MANZANA</td><td>0011</td></tr> <tr><td>TERRENO</td><td>0007</td></tr> <tr><td>COND</td><td>9</td></tr> <tr><td>PREDIO</td><td>0023</td></tr> <tr><td>NUMEPRED</td><td>D048600230902</td></tr> <tr><td>NOM_EDIFIC</td><td></td></tr> <tr><td>ETIQUETA</td><td>0023</td></tr> <tr><td>AREA</td><td>97,47</td></tr> </tbody> </table> <p>Tablas relacionadas:</p>		Terrenos: 08		COMUNA	08	BARRIO	14	MANZANA	0011	TERRENO	0007	COND	9	PREDIO	0023	NUMEPRED	D048600230902	NOM_EDIFIC		ETIQUETA	0023	AREA	97,47
Terrenos: 08																							
COMUNA	08																						
BARRIO	14																						
MANZANA	0011																						
TERRENO	0007																						
COND	9																						
PREDIO	0023																						
NUMEPRED	D048600230902																						
NOM_EDIFIC																							
ETIQUETA	0023																						
AREA	97,47																						
7.7.5	<b>CONSTRUCCIÓN:</b>																						
7.7.5.1.	<b>LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION</b>																						
No fueron suministrados documentos donde se relacione una Licencia de Construcción, sin embargo, el inmueble realizó la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal en la E P #: 2034 del 30 de noviembre de 2005. Notaría 16 de Cali.																							
7.7.5.2	<b>VETUSTEZ DEL INMUEBLE:</b>																						
De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, la constitución del RPH fue el año 2005, por lo tanto, como mínimo el inmueble cuenta con 16 años de construcción.																							
7.7.5.3	<b>AREA DEL INMUEBLE:</b>																						
<p><b>Información consignada en los documentos suministrados:</b>          MI No: 370-742791 y EP#: 1302 del 16 de mayo de 2014. Notaría 14 de Cali          Área Privada: 94.81 m<sup>2</sup>          Coeficiente de Copropiedad: 47.92%</p> <p><b>Información Consignada en los Datos Abiertos:</b>          Area Privada: 95 m<sup>2</sup></p>																							
 <table border="1" data-bbox="259 1753 1437 1858"> <thead> <tr> <th>PREDIO</th> <th>CONDICION</th> <th>USO</th> <th>VIGENCIA_AC...</th> <th>AREAS_CONS...</th> <th>AREA_TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126.971</td> <td>PH</td> <td>A</td> <td>2.018</td> <td>95</td> <td>47</td> </tr> </tbody> </table>		PREDIO	CONDICION	USO	VIGENCIA_AC...	AREAS_CONS...	AREA_TERRENO	126.971	PH	A	2.018	95	47										
PREDIO	CONDICION	USO	VIGENCIA_AC...	AREAS_CONS...	AREA_TERRENO																		
126.971	PH	A	2.018	95	47																		

<b>Nota: Para la valoración se tendrá en cuenta la información consignada en los documentos suministrados del predio.</b>	
7.7.5.4	<b>DEPENDENCIAS:</b>
Se accese al apartamento desde la puerta exterior que da a la calle en el primer piso. <b>APARTAMENTO 101 consta de:</b> Hall de entrada que sirve parqueadero, comedor, sala, cocina, patio interior con zona de oficios y un baño auxiliar sin lavamanos, 3 alcobas, 1 baño completo.	
7.7.5.5	<b>ACABADOS:</b>
<b>EDIFICIO: De DOS (02) Pisos.</b> Cimentación: Se supone zapatas y vigas en concreto Estructura: Se suponen Columnas y vigas de amarre en concreto reforzado. Entrepiso: Losas de concreto. Cubierta: Tejas de eternit Fachada: Ladrillo repellido, estucado, y pintado con graniplast color beige. Puertas de acceso a los 2 apartamentos en hierro con forja y vidrio esmerilado.  <b>APARTAMENTO 101:</b> Puerta principal: En hierro con forja y vidrio esmerilado Ventana: En hierro con reja y vidrio esmerilado Muros Interiores: Ladrillo repellido, estucado y pintados de blanco. Techo: Losa de concreto Pisos: baldosa en cerámica Puertas Habitaciones: Ninguna de las alcobas tiene puertas, solo cortinas en el acceso Puertas Baños: Metálicas. Baños: Pisos y paredes enchapados en cerámica. Aparatos sanitarios línea institucional y duchas con puertas en acrílico. Patio interior: Zona de Ropas/Aseo: Pisos y paredes enchapadas en cerámica Lavadero prefabricado en concreto con granito. Cocina: Baso de concreto con mesón en acero inoxidable, gabinetes en concreto sin puertas, sólo cortinas. Lavaplatos en acero inoxidable. Mueble auxiliar en fórmica.  <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.5.6	<b>ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE</b>
El Edificio en la exterior evidencia buen estado de mantenimiento y conservación. En el Interior el Apartamento 101: Se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.  <i>Fuente: Visita</i>	
<b>8.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:</b>
8.1.	<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>
370-742791 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.  <i>Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad</i>	

8.2.	<b>ESCRITURA DE PROPIEDAD:</b>
EP#: 1302 del 16 de mayo de 2014. Notaría 14 de Cali. Hipoteca con Cuantía Indeterminada a favor de BANCOLOMBIA S.A.	
9.	<b>DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:</b>
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO: Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)	
10.	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:</b>
10.1.	<b>PROBLEMAS DE INUNDACION, INCENDIOS, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA:</b>
<p><b>INUNDACION:</b> Según los estudios realizados, la zona donde está el predio NO tiene AMENAZA de ningún tipo por inundación.</p> 	
<p><b>SISMICA:</b> 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.</p>  <p>Mapa de Riesgo Sísmico (NSRF)      Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)</p>	

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

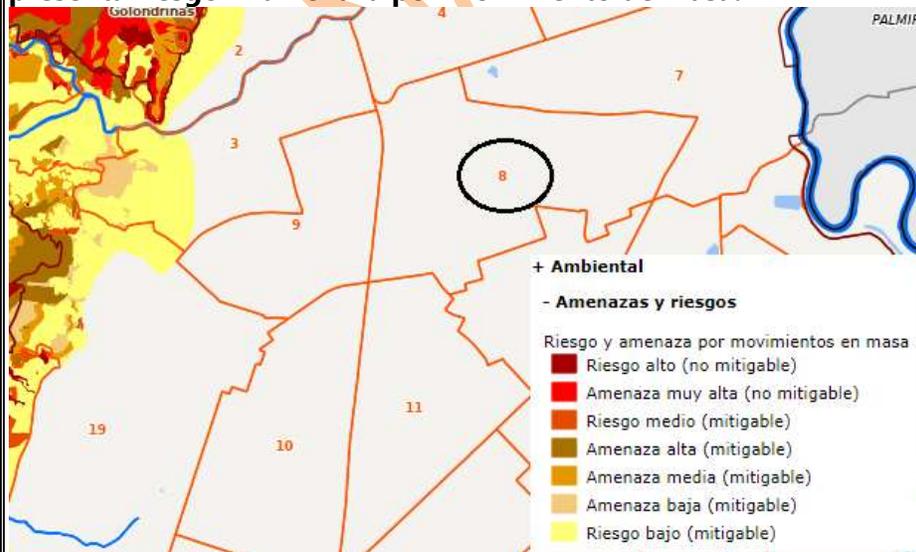
El inmueble en estudio se localiza en la **Micro Zona Sísmica 5: TRANSICION ABANICOS – LLANURA**. Esta zona corresponde a la transición entre los Abanicos Aluviales y la Llanura Aluvial, localizándose de norte a sur en forma de corredor. Se caracteriza por la presencia superficial de materiales finos, con altos esfuerzos de pre consolidación, compuestos por arcillas y limos suprayaciendo a estratos gravosos. En la zona oriental se deben realizar estudios puntuales para construcciones con el fin de evaluar el potencial de licuación.



Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014

Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

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



Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

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

10.2.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:												
No Aplica													
10.3.	SEGURIDAD:												
Por encontrarse en el nororiente de la ciudad, presenta mayor grado de inseguridad que los barrios de otros sectores.													
11.	<b>DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:</b>												
11.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):												
<p>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).</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados y forma.</li> <li>➤ Las normas que afectan los usos permitidos.</li> </ul> <p><b>Método de comparación o de mercado.</b> 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.</p> <p>Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:</p> <table border="0"> <tr> <td>Media aritmética <math>X = (\sum Xi)/N</math></td> <td>Desviación estándar <math>S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2/N}</math></td> <td>Coefficiente de variación <math>V = (S/X)*100</math></td> <td>Coefficiente de asimetría <math>A = (X - Mo)/S</math></td> </tr> <tr> <td>X= media aritmética sumatoria</td> <td>S= desviación estándar <math>\sqrt{}</math> = raíz cuadrada</td> <td>V= coeficiente de variación</td> <td>A = coeficiente de asimetría</td> </tr> <tr> <td>N= muestra</td> <td>Xi= valores</td> <td></td> <td>Mo= moda</td> </tr> </table> <p>Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del avaluador.</p>		Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$	Desviación estándar $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2/N}$	Coefficiente de variación $V = (S/X)*100$	Coefficiente de asimetría $A = (X - Mo)/S$	X= media aritmética sumatoria	S= desviación estándar $\sqrt{}$ = raíz cuadrada	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría	N= muestra	Xi= valores		Mo= moda
Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$	Desviación estándar $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2/N}$	Coefficiente de variación $V = (S/X)*100$	Coefficiente de asimetría $A = (X - Mo)/S$										
X= media aritmética sumatoria	S= desviación estándar $\sqrt{}$ = raíz cuadrada	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría										
N= muestra	Xi= valores		Mo= moda										

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

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

**Para este caso en particular por tratarse de un inmueble en propiedad horizontal, no se aplica este método.**

**Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

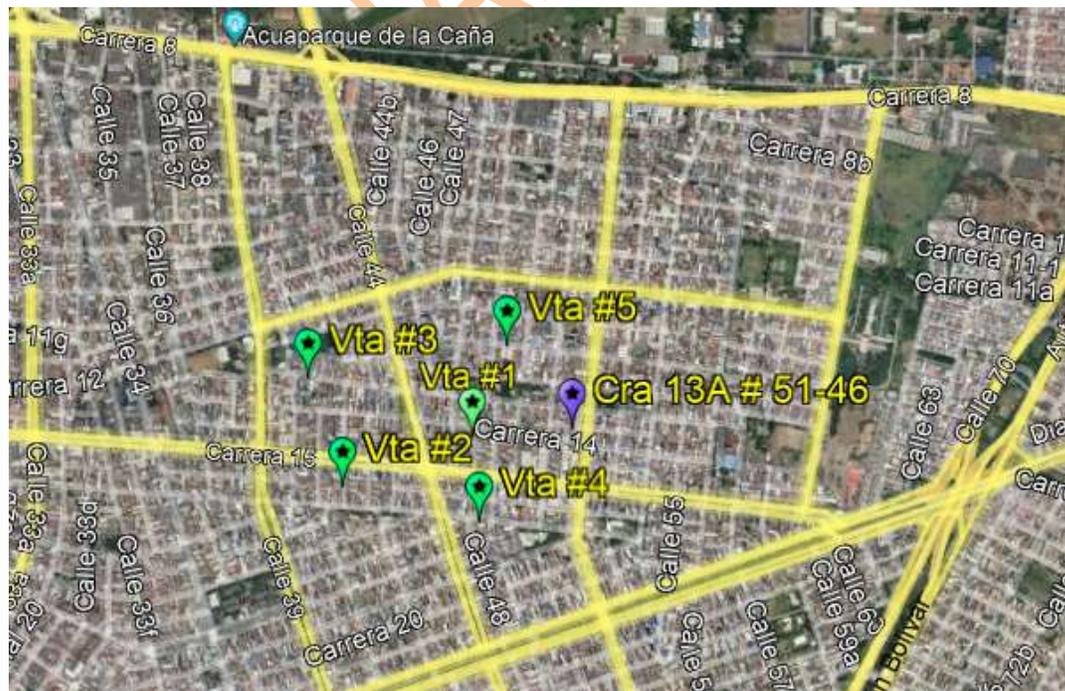
11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):

Se encontró información suficiente para la realización de esta valoración por el Método de Comparación o de Mercado y se corroborará con el de Reposición y Renta Directa.

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

**METODO COMPARATIVO:**

Se encontraron en el sector, dentro del mismo barrio Chapinero, datos de ofertas de ventas de casas/edificios multifamiliares de similares características al que se encuentra el inmueble en valoración, por lo tanto, para la valoración se calculará el valor/m<sup>2</sup> del área vendible (construida) de cada uno de los inmuebles encontradas como datos de mercado.



Dato #1: [https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

**Venta De Apartamento Ph Chapinero, Nororient De Cali, 2308 4 Alcobas 180 M2**

**\$ 220.000.000**

Cali, Valle Del Cauca - Venta - Apartamento - 180 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 3 baños

Venta de Apartamento PH Chapinero, Nororient de Cali, 2308, en Cali, Valle del Cauca

24/08/2021 en GOPLACEIT.COM

13

4 Hab. 180 M<sup>2</sup> útiles

3 Baño 1 estacionamiento

Actualizado el 03/10/2021  
 Publicado el 23/08/2021

Venta de Apartamento PH Chapinero, Nororient de Cali, 2308 - 4 alcobas - 180 m2

[https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm\\_source=Lif](https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm_source=Lif)

Dato #2: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chapinero/cali/6606617>

Chapinero - Cali **Casa en venta** Precio total (COP) **\$ 210.000.000**

Código Finca: 6606617

Habitaciones: 3 Baños: 1 Pisos/terrazas: 1

Área construida: 154 m<sup>2</sup> Área privada: 154 m<sup>2</sup> Estatos: 1

Vendo casa en chapinero de una planta bien ubicada amplia iluminada 3 habitaciones garage 2 patios

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chapinero/cali/6606617>

Dato #3: <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chapinero-cali-2040158>

**\$ 450.000.000**

350 m<sup>2</sup> cubiertos | 8 habs.

Casa en venta  
**Casa Venta 3 Pisos Chapinero Nor Oriente Cali**

Carrera 13, Chapinero, Cali, Valle Del Cauca

Área construida	350 m <sup>2</sup>
Ambientes	3
Habitaciones	8
Baños	4
Antigüedad	30 años

<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-648990961-casa-venta-3-pisos-chapinero-nor-orient-cali- JM#>

Dato #4: [https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-ag1627659?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-ag1627659?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

**FINCA RAÍZ** Casas en Venta > Cali > Chapinero > Aviso #1627659 **Área: 420,00**

**\$560.000.000**



Se vende edificio de tres pisos constituido en propiedad horizontal por piso. Conformado por una casa y por cinco apartaestudios. Generando renta aproximadamente de 4'500.000. Super bien ubicado en barrio chapinero, cerca a la carrera 15 y a la calle 44, sector seguro, ubicación cerca de principales avenidas y con facilidad de transporte. El primer piso dos apartaestudios cada uno con una habitación, baño, área de servicios y cocina. Zona de parqueadero para tres vehiculos y siete motos con baño. En el segundo piso casa de tres habitaciones, un baño, cocina, salacomedor, sala de estar, patio de ropas y terraza y un apartaestudio, con una habitación, baño, cocina y sala comedor En el tercer piso dos apartaestudios de dos habitaciones con closet, baño, cocina y área de servicios. Área de lote 7.35 de frente por 19 de fondo para un área total del lote de 139.65mtrs. INFO-3128776467

#4

[https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-ag1627659?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-ag1627659?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

Dato #5: <https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-vp1585095-inmobiliariayasesoriasag>

**FINCA RAÍZ** Casas en Venta > Cali > Chapinero > Aviso #1585095

**Casas, Venta, Chapinero**

**\$350.000.000**

- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Oriente
- ✓ Barrio: Chapinero
- ✓ No. de Alcobas: 8
- ✓ No. de Baños: 3
- ✓ Área: 255,00



Se vende casa de dos pisos independientes en el barrio Chapinero, Área construida 255.5 de fondo x 18.25 7 de frente, muy bien ubicada, cuenta en 1er piso: 5 habitaciones, 2 baños, 2 salas, 1 patio, 1 cocina, 1 garaje en antejardín. 2do piso: 3 habitaciones, opción para una cuarta o estudio, 1 sala, 1 baño, 1 patio, 1 cocina, 1 balcón gradas independiente, servicios independientes, documentos al día.

#5

<https://finca raiz.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-vp1585095-inmobiliariayasesoriasag>

Dato #6:

[https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click\\_type=0&pos=3&](https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click_type=0&pos=3&)

**Se Vende Casa Lote Esquinero En El Barrio Chapinero L S**  
 Cali, Valle Del Cauca  
**\$ 250.000.000**  
 5 dormitorios 1 baño 176 m²

[https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click\\_type=0&pos=3&](https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click_type=0&pos=3&)

**METODO COMPARATIVO DE VENTA**

**VENTAS - INM. BARRIO CHAPINERO. CALI - VALLE DEL CAUCA - OCTUBRE 2021**

DATO	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION
1	APARTAMENTO	180	220.000.000	<a href="https://www.goplacel.com.co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm_source=Lifull-">https://www.goplacel.com.co/inmueble/venta/apartamento/cali/8565387-venta-de-apartamento-ph-chapinero?utm_source=Lifull-</a>	Apartamento 4 habitaciones, 3 baños
2	CASA	154	210.000.000	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chapinero/cali/6606617">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chapinero/cali/6606617</a>	Casa 1 piso. 3 habitaciones, 1 baños, parq
3	CASA / APARTAMENTOS	350	450.000.000	<a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chapinero-cali-2040158">https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chapinero-cali-2040158</a>	3 ambientes. 8 habitaciones, 4 baños
4	CASA / APARTAMENTOS	420	560.000.000	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-aq1627659?utm_source=Lifull-">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-aq1627659?utm_source=Lifull-</a>	Edif. 3 piso en PH por piso. Casa y 5 apartaestudios. Piso 1: 2 apartaestudios, Zona de parqueadero, Piso 2: 3
5	CASA / APARTAMENTOS	256	350.000.000	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-vp1585095-inmobiliariayasesoriasesaq">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-chapinero-vp1585095-inmobiliariayasesoriasesaq</a>	casa de dos pisos independientes. Piso 1: 5 habitaciones, 2 baños, 2 salas, 1 patio, 1 cocina, 1 garaje en antejardín. Piso 2: 3
6	APARTAMENTO	176	250.000.000	<a href="https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click_type=0&amp;pos=3&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co">https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8270104615301101359?click_type=0&amp;pos=3&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co</a>	Esquinero. 5 habitaciones 1 baño

A los datos encontrados se aplica para este estudio un factor de negociación del 5%.

**METODO COMPARATIVO DE VENTA**  
**VENTAS - INM. BARRIO CHAPINERO. CALI - VALLE DEL CAUCA - OCTUBRE 2021**

DATO	TIPO	AREA CONSTR m <sup>2</sup>	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	VALOR/ m <sup>2</sup> . Area Vendible
1	APARTAMENTO	180	220.000.000	5%	209.000.000	\$ 1.161.111
2	CASA	154	210.000.000	5%	199.500.000	\$ 1.295.455
3	CASA / APARTAMENTOS	350	450.000.000	5%	427.500.000	\$ 1.221.429
4	CASA / APARTAMENTOS	420	560.000.000	5%	532.000.000	\$ 1.266.667
5	CASA / APARTAMENTOS	256	350.000.000	5%	332.500.000	\$ 1.301.370
6	APARTAMENTO	176	250.000.000	5%	237.500.000	\$ 1.349.432
PROMEDIO m <sup>2</sup>						1.265.910
DESVIACION						66.435
VARIACION						5,25%
LIMITE SUPERIOR						1.332.345
LIMITE INFERIOR						1.199.475

Según este análisis estadístico, el valor del área vendible debería estar entre \$1.199.475 - \$1.1332.345/m<sup>2</sup>. La media aritmética encontrada es de \$ 1.265.910/m<sup>2</sup>, con un coeficiente de variación del 5.25%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, por lo tanto, el perito decide tomar el valor arrojado como límite inferior por encontrar este valor como el más adecuado para adjudicar al predio teniendo en cuenta características generales del inmueble.

INMUEBLE	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL
APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI	94,81	1.199.475	\$ 113.722.209,45
<b>METODO COMPARATIVO</b>			<b>\$ 113.722.209,45</b>

Según el Método Comparativo el Valor estimado del apartamento 101 del Edificio Cadavid PH es de **\$ 113.722.209,45**

se validará el valor obtenido por el Método de la Renta Directa.

Se realizarán a continuación los cálculos de valor por la Metodología de Renta Estática.

### ***M COMPARATIVO – CALCULO DE LA TENDENCIA CENTRAL DE RENTA EN EL SECTOR***

Se encontraron en el sector algunas ofertas de alquiler de apartamentos con características similares al inmueble en valoración.

Dato #1: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/chapinero/cali/6265913>



Habitaciones 3 Baños 2 Precio del canon (COP) \$ 700.000

Área privada 95 m² Estrato 3 Piso N° 1

**Descripción general**

ALQUILO EXCELENTE APARTAMENTO AL SURORIENTE DE CALI EN BARRIO CHAPINERO. Carrera 13 No. 43-02 Ap 101. CODIGO 1345. Excelente ubicación. Cerca de vía principal, cerca de colegios, supermercados y centros comerciales. Consta de salacomedor, 3 alcobas con closet, alcoba principal con baño privado, baño social, cocina integral tipo americano a gas, zona de oficinas, patio, parqueadero moto. \$700.000..

Código Fincaraiz: 6265913

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/chapinero/cali/6265913> #1

Dato #2: [https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/departamento/arriendo-apto-segundo-piso-en-chapinero/9785204?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/departamento/arriendo-apto-segundo-piso-en-chapinero/9785204?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



**Arriendo Apto Segundo Piso En Chapinero**

**\$ 660.000**

Cali, Valle Del Cauca - Arriendo - Apartamento - 80 m² - 3 habitaciones - 1 baño

3 alcobas 1 baño sala comedor cocina y lavadero servicios independientes incluye gas calle 43 1436

#2

<https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/departamento/arriendo-apto-segundo-piso-en-chapinero/9785204>

Dato #3: [https://clasificados.eu.org/item/109823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm\\_source=mitula&utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referre](https://clasificados.eu.org/item/109823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm_source=mitula&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referre)



**\$750.000**  
2 Dor - 2 Bañ - 80 m2  
Apartamento Primer Piso B/Chapinero

**Detalles**

Región:	Vale del Cauca	Caldas	Cali	Categoría:	Inmuebles Arriendo
Habitaciones:	2	Baños:	2	Metros Cuadrados Totales:	80
Estrato:	3				

**Descripción**  
Arriendo primer piso, sala-comedor, cocina semintegral, dos cuartos con closet y baño, patio de ropa, cuarto útil, servicios incluidos, a media cuadra de ómnibus y la iglesia de Villacolombia.

[https://clasificados.eu.org/item/109823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm\\_source=mitula&utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrerr](https://clasificados.eu.org/item/109823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm_source=mitula&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrerr)

Dato #4: <https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428>



**Apartamento en Arriendo - Chapinero, Cali**

Apartamento Código: T183-1804-T183

3 Habitaciones	Valor arriendo:	2 Baños
57.75 m <sup>2</sup>	<b>\$ 650.000</b>	1.848 m <sup>2</sup>

Apartamento en segundo piso al oriente de Cali, en el barrio Villacolombia, ubicado sobre la calle 44 vía principal, consta de sala-comedor, tres alcobas con closet, dos baños, cocina semi integral con gas natural, zona de oficinas con lavadero de ropa, patio, pisos en cerámica, servicios públicos independientes \*\*\* inmueble sujeto a disponibilidad de inventario y cambio de precio\*\*\*

<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428>

Se ha considerad para este estudio un factor de negociación del 5%.

**METODO COMPARATIVO ARRIENDO - TABLA 2 - PARA METODO RENTA ESTATICO  
 OFRECIMIENTOS ALQUILRES - INMUEBLES EN BARRIO CHAPINERO - CALI - OCTUBRE 2021**

DATO	ZONA	AREA m <sup>2</sup>	VALOR MENSUAL	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR POR m <sup>2</sup>	% NEGOCIAC.	VALOR TOTAL / m <sup>2</sup>
1	APTO. BARRIO CHAPINERO	95,00	\$ 700.000	<a href="https://www.fncaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/chapinero/cali/6265913">https://www.fncaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/chapinero/cali/6265913</a>	3 habitaciones, 2 baños	\$ 7.368	5%	\$ 7.000
3	APTO. BARRIO CHAPINERO	80,00	\$ 660.000	<a href="https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/departamento/se-arrienda-hermoso-apartaestudio-con-excelente-ubicacion/9821520?utm_source=https://clasificados.eu.org/new/9823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm_source=mitula&amp;utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/departamento/se-arrienda-hermoso-apartaestudio-con-excelente-ubicacion/9821520?utm_source=https://clasificados.eu.org/new/9823/apartamento-primer-piso-bchapinero?utm_source=mitula&amp;utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	3 habitaciones, 1 baño	\$ 8.250	5%	\$ 7.838
5	APTO. BARRIO CHAPINERO	90,00	\$ 750.000	<a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428</a>	2 habitaciones, 2 baños	\$ 8.333	5%	\$ 7.917
6	APTO. BARRIO CHAPINERO	75,00	\$ 650.000	<a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-chapinero-cali-1806428</a>	3 habitaciones, 2 baños	\$ 8.667	5%	\$ 8.233
PROMEDIO m <sup>2</sup>								<b>7.746</b>
DESVIACION								<b>526</b>
COEFICIENTE DE VAR								<b>6.80%</b>
LIMITE SUPERIOR								<b>8.235</b>
LIMITE INFERIOR								<b>7.257</b>

Se asume para efectos del cálculo del inmueble el valor inferior encontrado de renta en \$7.257/m<sup>2</sup>/mes.

**CALCULO DE LAS TASAS DE DESCUENTO (Métodos de Renta Estático):**

		VENTA #1	VENTA #2	VENTA #3	RENTA #1	RENTA #2	RENTA #3	RENTA #4
CALCULO DE LA TASA DE DESCUENTO	CARRERA 13 A # 51-46. APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H	DATO 1	DATO 2	DATO 3	DATO 5	DATO 8	DATO 9	DATO 10
VALOR DE MERCADO ENCONTRADO EN EL SECTOR	7257	7746	7746	7746	7000	7838	7917	8233
<b>valoracion</b>								
tipo de inmueble	APTO	APTO	CASA	CAS/APTO	APTO	APTO	APTO	APTO
area construida	94,81 m²	180,00 m²	154,00 m²	350,00 m²	95,00 m²	80,00 m²	90,00 m²	75,00 m²
edad	30 años	30 años	30 años	30 años	30 años	30 años	30 años	30 años
estado	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
<b>canon bruto mensual</b>	<b>688.036</b>	<b>1.394.280</b>	<b>1.192.884</b>	<b>2.711.100</b>	<b>700.000</b>	<b>660.000</b>	<b>750.000</b>	<b>650.000</b>
<b>unitario anual</b>	<b>87.084</b>	<b>92.952</b>	<b>92.952</b>	<b>92.952</b>	<b>88.421</b>	<b>99.000</b>	<b>100.000</b>	<b>104.000</b>
<b>bruto anual</b>	<b>8.256.438</b>	<b>16.731.360</b>	<b>14.314.608</b>	<b>32.533.200</b>	<b>8.400.000</b>	<b>7.920.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>7.800.000</b>
tasa bruta de rentabilidad - tradicional	7,26%	7,61%	6,82%	7,23%	6,98%	7,82%	7,90%	8,22%
vr venta	113.722.209	220.000.000	210.000.000	450.000.000	120.261.450	101.272.800	113.931.900	94.943.250
AVALUO CATASTRAL - DATO ENTREGADO	6.823.333	13.200.000	12.600.000	27.000.000	7.215.687	6.076.368	6.835.914	5.696.595
TASA DE IMPUESTOS EN MILAJE ANUAL	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
IMPUESTO PREDIAL AÑO	109.302	211.449	201.838	432.510	115.587	97.337	109.504	91.253
IMPUESTO PREDIAL MES	9.109	17.621	16.820	36.042	9.632	8.111	9.125	7.604
<b>COSTOS DE RECONSTRUCCION</b>								
COSTO UNIT RECONSTR	1.458.201	1.458.201	1.458.201	1.458.201	1.458.201	1.458.201	1.458.201	1.458.201
COSTO DE REC TOTAL HOY	158.989.842	301.847.607	258.247.397	586.925.903	159.308.459	134.154.492	150.923.804	125.769.836
POLIZA TASA	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
<b>PRIMA ANUAL</b>	<b>317.980</b>	<b>603.695</b>	<b>516.495</b>	<b>1.173.852</b>	<b>318.617</b>	<b>268.309</b>	<b>301.848</b>	<b>251.540</b>
PRIMA MES	26.498	50.308	43.041	97.821	26.551	22.359	25.154	20.962
ASUMIENDO SALVAMENTO A 30 AÑOS								
<b>RESERVAS PARA REEMPLAZO</b>	<b>568.860</b>	<b>1.080.000</b>	<b>924.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>570.000</b>	<b>480.000</b>	<b>540.000</b>	<b>450.000</b>
RESERVAS PO MES	47.405	90.000	77.000	175.000	47.500	40.000	45.000	37.500
5% ADMON ANUAL	412.822	836.568	715.730	1.626.660	420.000	396.000	450.000	390.000
5% admon, seg, serv	34.402	69.714	59.644	135.555	35.000	33.000	37.500	32.500
INGRESO BRUTO POTENCIAL	688.036	1.394.280	1.192.884	2.711.100	700.000	660.000	750.000	650.000
RENTA BRUTA	0,61%	0,63%	0,57%	0,60%	0,58%	0,65%	0,66%	0,68%
<b>INGRESO NETO OPERATIVO ANUAL</b>	<b>8.256.438</b>	<b>16.731.360</b>	<b>14.314.608</b>	<b>32.533.200</b>	<b>8.400.000</b>	<b>7.920.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>7.800.000</b>
RENTA BRUTA	7,26%	7,61%	6,82%	7,23%	6,98%	7,82%	7,90%	8,22%
INO MES	570.623	1.166.637	996.379	2.266.682	581.316	556.530	633.221	551.434
Ro	0,50%	0,53%	0,47%	0,50%	0,48%	0,55%	0,56%	0,58%
INO AÑO	6.847.474	13.999.648	11.956.545	27.200.178	6.975.796	6.678.354	7.598.649	6.617.207
Ro	6,02%	6,36%	5,69%	6,04%	5,80%	6,59%	6,67%	6,97%
VACANCIA ESTIMADA	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<b>VACANCIA ANUAL</b>	<b>825.644</b>	<b>836.568</b>	<b>715.730</b>	<b>1.626.660</b>	<b>420.000</b>	<b>396.000</b>	<b>450.000</b>	<b>390.000</b>
	68.803.65	69.714,00	59.644,20	135.555,00	35.000,00	33.000,00	37.500,00	32.500,00
<b>INGRESO NETO ANUAL</b>	<b>6.021.830</b>	<b>13.163.080</b>	<b>11.240.815</b>	<b>25.573.518</b>	<b>6.555.796</b>	<b>6.282.354</b>	<b>7.148.649</b>	<b>6.227.207</b>
	5,30%	5,98%	5,35%	5,68%	5,45%	6,20%	6,27%	6,56%
INO MES	501.819,19	1.096.923,30	936.734,54	2.131.126,54	546.316,32	523.529,53	595.720,73	518.933,94
	0,44%	0,50%	0,45%	0,47%	0,45%	0,52%	0,52%	0,55%
INFLACION ACUMULADA ANUAL	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%
TASA NOMINAL ANUAL	8,58%	9,29%	8,64%	8,98%	8,74%	9,52%	9,59%	9,88%
<b>ESTIMADO TASA DE DESCUENTO</b>								<b>9,15%</b>

Tasa de Descuento Renta Estática: 0.62% nominal mensual

**METODO DE LA RENTA DIRECTA.** Mediante la tasa de renta mensual descontada al valor del alquiler del inmueble, se estima el valor del predio:

### METODO DE LA RENTA DIRECTA

TASA DE DESCUENTO - REVISION CONFORME A METODO DE RENTA ESTATICO - RES 620 DE 2008 /

Tasa Neta deflactada de mercado	7,74%
<b>TASA MENSUAL</b>	0,62%

APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI	AREA m <sup>2</sup>	VR m <sup>2</sup> / mes	CANON MENSUAL
AREA PRIVADA	94,81		
APARTAMENTO	94,81	7.257	\$ 688.036
TOTAL ESTIMADO RENTA MENSUAL	94,81		\$ 688.036
TASA DE DESCUENTO			0,62%
TOTALES			\$ 110.395.760
<b>TOTAL PREDIO POR METODO DE RENTA DIRECTA</b>			<b>110.395.759,66</b>

Mediante el Método de Renta Directa el Valor estimado de predio es **\$110.395.759,66**

De acuerdo a las metodologías planteadas, el siguiente es el resumen general para el inmueble:

APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI	VALOR TOTAL
METODO COMPARATIVO	\$ 113.722.209,45
TOTAL PREDIO POR METODO DE RENTA DIRECTA	\$ 110.395.759,66

**Se escoge por parte del perito evaluador el Valor que entregó el Método Comparativo/mercado, por considerarse el más adecuado teniendo en cuenta los datos de mercado analizados.**

#### 11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

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

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

##### FACTOR DE COMERCIALIZACION

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

11.6.	<b>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA</b>														
Buena. Se evidencia en el sector un buen movimiento inmobiliario de ofertas de venta y renta.															
11.7	<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>														
No se aprecia ningún factor exógeno que genere una valorización por fuera de lo normal, sin embargo, dada la buena localización y las características del sector, se considera una buena valorización a través del tiempo.															
11.8.	<b>VALUACIÓN:</b>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INMUEBLE</th> <th>AREA PRIVADA m<sup>2</sup></th> <th>VR / m<sup>2</sup></th> <th>VR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI</td> <td>94,81</td> <td>\$ 1.199.475</td> <td>\$ 113.722.209</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO</b></td> <td><b>\$ 113.722.209</b></td> </tr> </tbody> </table>				INMUEBLE	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL	APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI	94,81	\$ 1.199.475	\$ 113.722.209	<b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO</b>			<b>\$ 113.722.209</b>
INMUEBLE	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL												
APTO 101 - EDIFICIO CADAVID P.H. CARRERA 13 A # 51-46. CALI	94,81	\$ 1.199.475	\$ 113.722.209												
<b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO</b>			<b>\$ 113.722.209</b>												
EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE <b>\$113.722.209. CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/C.</b>															
<b>Valuador:</b>  <b>Omar Cardona Medina</b> Ingeniero Civil - Mp 19202-35727 Cauca <b>RAA AVAL-76305323 y RNA 1707.</b> para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.															
12.	<b>NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:</b>														
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.	<b>VIGENCIA DE LA VALORACIÓN</b>														
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una <b>vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.</b>															

<b>14.</b>	<b>CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:</b>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------

***Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de OC Ingeniería EU.***

- 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.

<b>15.</b>	<b>DECLARACIONES DE VALORACION</b>
------------	------------------------------------

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.

**16. REGISTRO FOTOGRAFICO:**

**VIAS DE ACCESO AL INMUEBLE  
DESDE LA CALLE 51 A LA CARRERA 13ª**



**DESDE LA CALLE 52 A LA CARRERA 13ª**



### FRENTE DEL INMUEBLE



INMUEBLE EN  
VALORACION



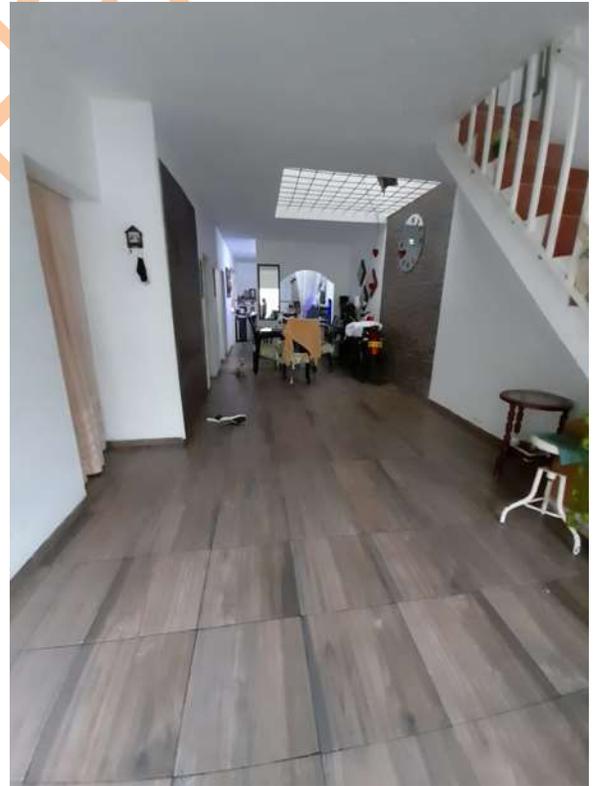
**PUERTAS DE ACCESO A LOS APTO 101 Y 201**

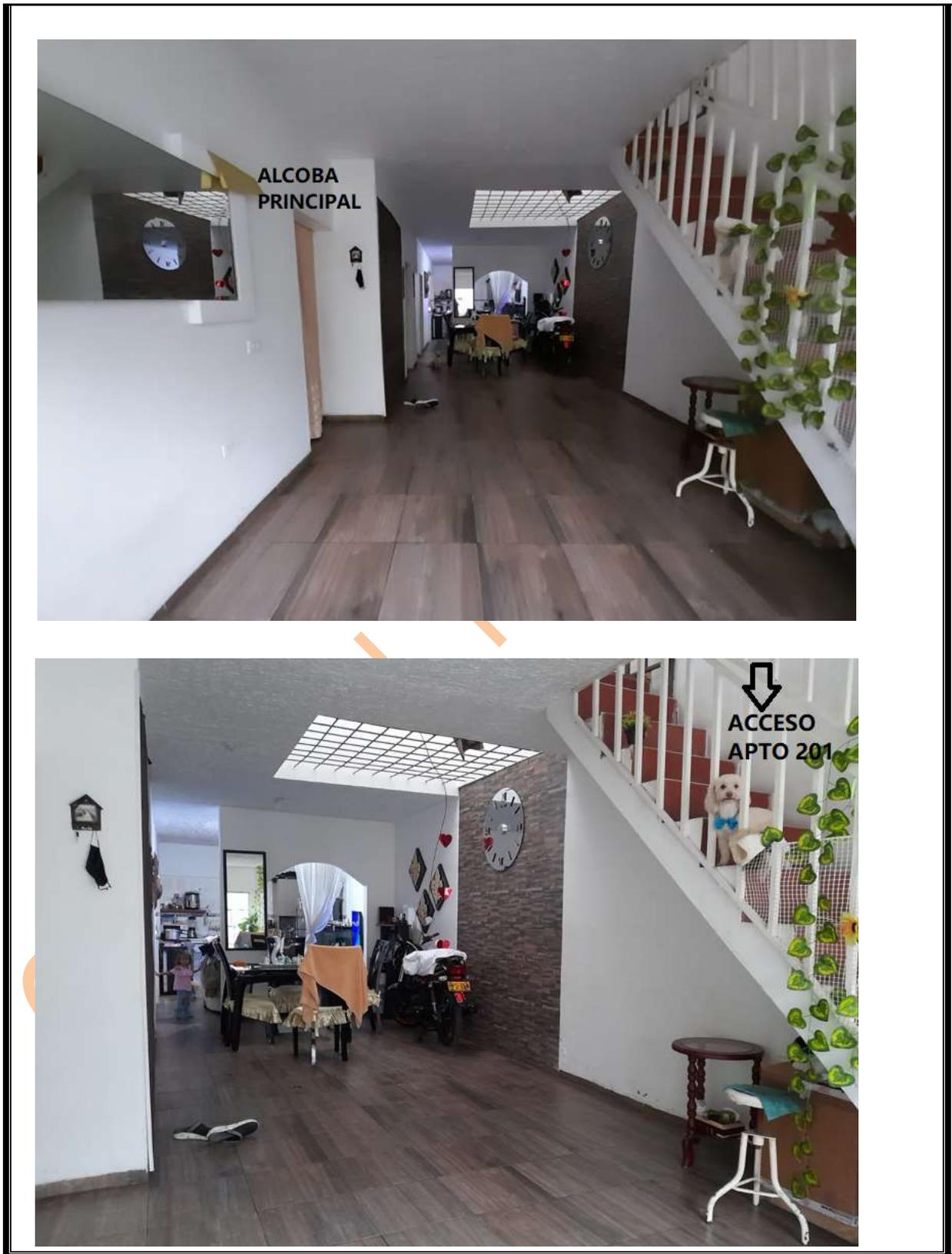


**NOMENCLATURA INMUEBLE EN VALORACION**



**INTERIOR APARTAMENTO 101**





**ALCOBA PRINCIPAL**



**ALCOBA #2**



**COMEDOR**



**BAÑO**



**ALCOBA #3**



**SALA - COCINA**





**COCINA**





**ZONA DE OFICIOS**





**BAÑO AUXILIAR**



**VISTA AL EXTERIOR DESDE LA SALA**



17.

RAA



PIN de Validación: 88910266



<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:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>23 Mar 2017</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>23 Mar 2017</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>16 Ago 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>04 Mayo 2018</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen de Transición</p>

Página 1 de 4



PIN de Verificación: 585125ab



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

**Fecha**  
23 Mar 2017

**Régimen**  
Régimen de Transición

**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**  
15 Jul 2020

**Régimen**  
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**  
15 Jul 2020

**Régimen**  
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**  
15 Jul 2020

**Régimen**  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el



PIN de Verificación: 589732ab



Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Régimen de Transición Art. 6ª parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323. El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



FIN de Validación: b8910aab



**FIN DE VALIDACIÓN**  
b8910aab



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



**ANA**  
Asociación Nacional de Avaluadores  
CALLE 130 # 100-100  
BOGOTÁ - COLOMBIA  
TEL: 311 2000 000  
WWW.ANA.CO

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



Página 4 de 4

<b>18.</b>	<b>RNA</b>
------------	------------



**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° 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	ED/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 ED/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](http://www.rna.org.co)  
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/RI/02  
 Versión: 03

  
 Registro Nacional de Avaluadores

  
 ACREDITADO  
 ONAC  
 ISO/IEC 17024:2012  
 14-CCP-008

**19. LISTA DE CHEQUEO:**



**LISTA DE CHEQUEO AVALÚO**

**INMUEBLE: URBANO - APARTAMENTO 101 - CARRERA 13 A # 51-46. APTO 101  
 EDIFICIO CADAVID P.H - BARRIO CHAPINERO - CALI**

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

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

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

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

**2. MEMORIAS DE CÁLCULO**

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

### 3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

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

### 4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

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

### 5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

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

### 6. OTROS

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

**20. 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 / en terminación 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

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.