

AVALÚO EN PROCESO 33-2019-1004

9685-22022427

ROSA LUZ FIALLO F. <r1ff18@hotmail.com>

Lun 21/02/2022 9:46

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

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

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

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

**REF: Juzgado de Origen: Treinta y Tres Civil
Municipal de Cali.
Radicación # 2019/1004.
Proceso Ejecutivo Hipotecario de Menor
cuantía.
Demandantes: Marco Antonio Maldonado
Novillo y Elba Marlene Mora de Maldonado.
Demandado: Jorge Alberto Carvajal.**

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 31.883.104 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto por medio de este memorial, me permito presentar avalúo del inmueble perseguido en este proceso, manifestando al despacho que al aplicar la norma legal de incrementar el avalúo catastral del inmueble en un 50% obtuve un valor inferior al que puede tener este predio en el mercado inmobiliario, razón por la cual se contrataron los servicios de un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, para que practicara un avalúo ajustado a la realidad inmobiliaria, trabajo que realizó la señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, quien consideró que el inmueble ubicado en la carrera 1A8 # 76-76 de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-396342 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$107.422.200.00 pesos.

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

ANEXOS

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- Certificado catastral del inmueble avaluado.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON.
- 3.- Constancia de pago de honorarios a la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON por la suma de \$280.000.00 pesos, cantidad que solicito sea incluida en la liquidación final de las costas procesales.

Del Señor Juez, ATTE:



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

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

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31402



Anexo 1

Información Jurídica

Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
CARVAJAL JORGE ALBERTO	4	100%	CC	16790208

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	01/01/1900	0	CALI	01/01/1900	396342

Información Física

Información Económica

Número Predial Nacional: 760010100069700650010000000010	Avalúo catastral: \$45,955,000 Año de Vigencia: 2022
Dirección Predio: KR 1 A 8 # 76 - 76	Resolución No: S 6227 Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Estrato: 2	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 60 Total Área Construcción (m ²): 85	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 27 días del mes de enero del año 2022



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 31402

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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



GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA

Rebo No: 99010000005492568 C.C: 55205
 MALDONADO NOVILLO MARCO ANTONIO
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
 LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: \$000
 1113660866 27/01/2022 04:02:22 p.m. 1 DE 1

MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI

0121643316446480



PRO-DESARROLLO

\$1,500

0691643316446482



PRO-CULTURA

\$2,300



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO

27-01-2022

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO

31-01-2022

RECIBO OFICIAL No

333301098386

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE

MELBA MARLENE MORA DE MALDONADO

CORREO ELECTRONICO

TIPO DE DOCUMENTO

CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV

29871024

VALOR CONTRATO O REGISTRO

0

TELÉFONO

ORGANISMO

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,300
		0
		0
		0
	TOTAL	3,800

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular



DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: MALDONADO NOVILLO MARCO ANTONIO C.C O NIT: 55205

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS DEL MPIO O DE SUS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS CALI

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.000 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 8.000 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 1113660866

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			







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

USUARIO



RECIBO DE PAGO EQUIVALENTE DE PASAJE

FECHA EXPEDICIÓN: 27/01/2022

VALOR TOTAL: 8.000

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
001	ESTAMPILLAS	001	8000	8000
002	TRAMITES	000	0000	0000
				VALOR TOTAL: 8.000


27 ENE 2022
Recibido con Pago



SAE GOBERNACION VALLE
 27/01/2022-04:03:41p.m.
 #:1143 Ref: 990100000005492568 C1: 91217
 Ref Alt: 000000000000195912268179
 2325242-99010000000549256812268179
 RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
 EFECTIVO : 8.000.00
 VALOR TOTAL: 8.000.00



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

AVALUO COMERCIAL No. 010-2022 INMUEBLE URBANO



Dirección: **CARRERA 1 A8 -76-76**
URBANIZACION CALIMIO
Matricula Inmobiliaria No. 370-396342

Solicitante: **Abg. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**
PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL DE MENOR CUANTIA
RAD. 033-2019-1004
JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Santiago de Cali, febrero de 2022

1

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



TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL:.....	5
1.1 SOLICITANTE.....	5
1.2 TIPO DE INMUEBLE.....	5
1.3 TIPO DE AVALUO:	5
1.4 DEPARTAMENTO	5
1.5 MUNICIPIO	5
1.6 DIRECCIÓN.....	5
1.7 BARRIO.....	5
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL	5
1.9 FECHA DE VISITA E INFORME	5
2- OBJETO DEL AVALUO	5
2.1.- DESTINACION DEL INFORME	5
3.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	6
4.- BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.....	6
4.1. BASES DE LA VALUACION.....	6
5. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	6
5.1 PLANO CATASTRAL DEL PREDIO	7
6. DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.	7
8.-. DESCRIPCION DEL SECTOR.....	8
8.1. DELIMITACION DEL SECTOR.....	9
8.2. ESTRATIFICACIÓN:	9
8.3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.	9
8.3.1. Al sector.	9
8.3.2. Al inmueble.	9
8.4- INFRAESTRUCTURA SERVICIOS PUBLICOS	10
9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.	10



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.....	10
9.2 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE. ...	11
9.3 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO	12
10.- TIPO DE INMUEBLE.	13
10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.....	13
10.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	15
10.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	15
10.4 ELEMENTOS:	15
11.- CUADRO DE AREAS.....	15
12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	16
13. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN.....	16
14. MÉTODO DE AVALÚO.....	16
14.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	17
14.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.....	17
14.3. DEPRECIACION.....	17
15.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	18
15.1 ANALISIS DE VALORACIÓN.	18
15.1.1. Mercado Inmobiliario	18
15.2- DETERMINACION DE VALORES	19
15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.	19
15.3.- CUADRO DE VALORES.....	20
15.3.1.- Valoración Lote De Terreno	20
15.3.2.- Valoración De Las Construcciones.....	20
16. RESULTADO DEL AVALUÓ.	21
17.- CONSIDERACIONES GENERALES	21
18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	23
18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:.....	23
18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	23
18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	23



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

18.4 SEGURIDAD	23
18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:	23
18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	23
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:	23
20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	24
21. ANEXOS.....	25-27



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

1.- INFORMACION GENERAL:

1.1	SOLICITANTE:	Abg. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ
1.2	TIPO DE INMUEBLE:	RESIDENCIAL
1.3	TIPO DE AVALUO:	COMERCIAL.
1.4	DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA.
1.5	MUNICIPIO:	CALI
1.6	DIRECCIÓN:	CARRERA 1 A 8 No. 76-76
1.7	BARRIO:	URBANIZACION CALIMIO-NORTE
1.8	DESTINACIÓN ACTUAL:	RESIDENCIAL
1.9	FECHA DE VISITA E INFORME:	3 DE FEBRERO 2022. 4 DE FEBRERO 2022.

2- OBJETO DEL AVALUO

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

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

2.1.- DESTINACION DEL INFORME

El informe va con destino al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real propuesto por **MARCO ANTONIO MALDONADO NOVILLO Y ELBA MARLENE MORA DE MALDONADO** contra **JORGE ALBERTO CARVAJAL**.



3.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

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

El valuador 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.

4.- BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

4.1. BASES DE LA VALUACION

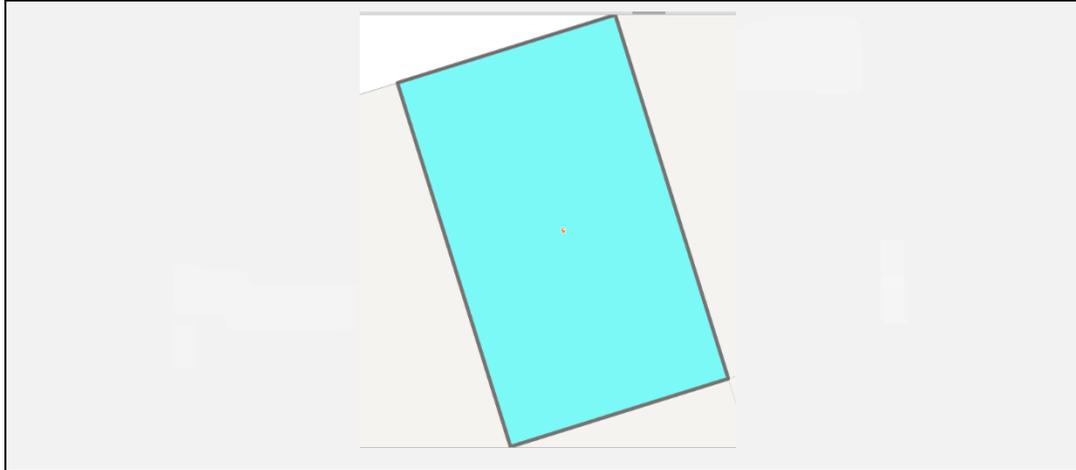
Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con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

5. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	W076400100000	760010100069700650010000000010
Área:	Lote		60,00
Avalúo Catastral Vigencia 2.021	Predio		\$45.955.000,00



5.1 PLANO CATASTRAL DEL PREDIO



Fuente: Geoportal Idesc

6. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 1991 del 4 de julio de 2013 de la Notaría 6 de Cali
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-396342
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2022
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.

7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-396342	Carvajal Jorge Alberto CC. 16.790208
Número Predial	Título de propiedad
760010100069700650010000000010	Escritura Pública No. 1640 del 4 de junio de 2013 de la Notaría 6 de Cali



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

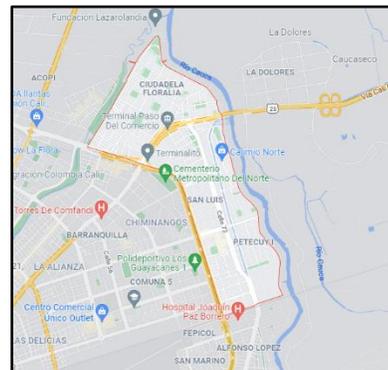
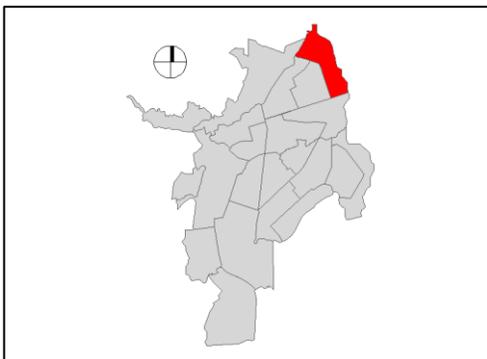
Linderos	Escritura Pública No. 1640 del 4 de junio de 2013 de la Notaría 6 de Cali. Norte: En 6,00 metros con la Carrera 1 A 8 Vía peatonal Sur: En 6,00 metros con Lote No. 10 de la misma manzana hoy con nomenclatura No 76-77 sobre la carrera 1 A 8 B. Oriente: En 10,00 metros con Lote No. 22 de la misma manzana hoy con nomenclatura 76-82 Occidente: En 10,00 metros con Lote No. 20 de la misma manzana hoy nomenclatura No. 76-70 sobre la carrera 1 A 8, vía peatonal.
-----------------	--

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

8.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La comuna 6 se ha configurado en gran parte a través de procesos de invasión o de urbanizaciones clandestinas, que llevaron a sus moradores a la adecuación de tierras pantanosas efectuando rellenos espontáneamente sin cumplir con normas de urbanización sobre cesión de vías, zonas verdes y dotación de servicios públicos, situación que se ha venido ajustando a través del tiempo.

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. Los restantes usos comerciales, institucionales y de zonas verdes corresponden a las actividades complementarias a escala de barrio (que no son representativos a nivel urbano). En esta comuna se presenta un conflicto en los usos del suelo en la franja correspondiente a la Zona Forestal Protectora, la cual ha sido afectada por procesos de relleno de las orillas con fines residenciales, de producción pecuaria y otros usos.





8.1. DELIMITACION DEL SECTOR

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

8.2. ESTRATIFICACIÓN:

La comuna 6, presenta una estratificación predominantemente en el estrato 2, en la mayoría de sus sectores

8.3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

8.3.1. Al sector.

Autopista Simón Bolívar, Calle 73, Calle 73 A Calle 76, Carrera 1 D, Carrera 1 A6,

8.3.2. Al inmueble.

Calle 84, Carrera 1 A 8



Fuente: Google maps



8.4- INFRAESTRUCTURA SERVICIOS PUBLICOS

La comuna 6 cuenta con cobertura de servicios públicos básicos, como lo son el servicio de agua, energía, alcantarillado, aseo, recolección de residuos sólidos y gas domiciliario.

9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

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

Comuna	Barrio	Estrato		
6	Urbanización Calimio	2		
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA				
Código UPU:		3	Nombre: RIO CAUCA	
AREA DE ACTIVIDAD				
Nombre	Tipo	Vocación	Área Actividad	
	Área Residencial Predominante	Áreas de Actividad Residencial Predominante	Área de Actividad Residencial Predominante	
Tratamiento Urbanístico:		Consolidación 2 Consolidación Básica C2		
EDIFICABILIDAD				
Índice de Construcción Base		3		
Índice de Construcción Adicional		1		
Índice de Ocupación		0,8		

9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
2. Industrial	Área de importancia estratégica regional para el municipio, con áreas potenciales para la localización de grandes equipamientos y generación de espacio público así como de actividades logísticas y empresariales vitales para la competitividad del municipio y la región..	1. Consolidar la UPU como el área estratégica para el desarrollo competitivo del municipio a partir de: a. Fortalecer el corredor de la carrera primera como elemento que concentra actividades comerciales e industriales y como eje de entrada y salida al aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón. b. Consolidar las áreas industriales en especial la localizada sobre la carrera 7 paralelo al corredor férreo desde la calle 34 hasta la calle 70 y la carrera 4 entre las calles 15 y 25. c. Limitar el crecimiento de actividades comerciales y de otro tipo que pueden desplazar a la industria. 2. Incorporar áreas disponibles para vivienda, para su densificación, aprovechando la cercanía a fuentes de empleo, proyectos de espacio público y equipamientos. 3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales identificados como “Base” y “Bodega”. 4. Generar nuevas áreas de espacio público. 5. Disminuir el déficit de espacio público a través de la articulación de los corredores identificados dentro de la estructura ecológica complementaria, en especial la vía férrea a través del corredor ambiental “corredor verde”

9.2 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definen en las unidades de planificación urbana..



9.3 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

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

Artículo 311. Consolidación Básica – C2.

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

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

10.- TIPO DE INMUEBLE.

Predio Medianero, Unifamiliar, construcción de dos pisos con plancha.

10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Forma:	Regular
Topografía:	plano
Distribución	Antejardín, sala, comedor, tres habitaciones, patio interior, cocina, baño de alcobas, baño auxiliar sin lavamanos y patio de ropas-
CONSTRUCCIÓN	
Fachadas Estructura	Cimentación: Zapatas y columnas en concreto,. Fachada: Graniplast
Cubierta	Teja de Barro / Plancha
Cielo raso	Repellado y pintado en durita
Muros	Muros en ladrillo repellados y pintados
Escaleras	Concreto con enlucimiento en granito
Pisos	Granito
Puertas	Metálicas
Ventanas	Metálicas y Vidrio
Cocina	Integral. - Mesón en acero inoxidable con muebles en madera
Baño	Batería sanitaria y accesorios enlucidos en cerámica / división en acrílico y aluminio
Zona de Oficios	Lavadero Mediano en concreto con enchape en cerámica, muros en durita
Estado:	Bueno.-
Vetustez	17 años



Vista Fachada



Sala Comedor



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



Sala Auxiliar



Cocina



Patio de Ropas



Vista de los Baños



Patio de Ropas



Terraza

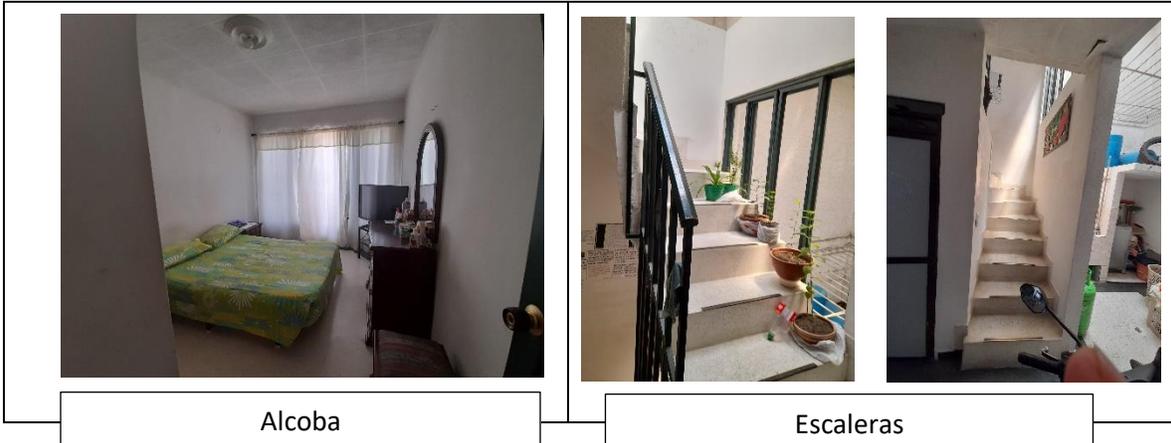


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



Alcoba

Escaleras

10.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Construcción usada.

10.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio de transporte:

Servicio de transporte público, (MIO.).- Cuenta con buenas vías, todas pavimentadas.

Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

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

10.4 ELEMENTOS:

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

11.- CUADRO DE AREAS.



ITEM	AREA M2
Área Lote	60,00
Construcción	84,00

Fuente: Certificado de Tradición

12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

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

13. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

La condición de iluminación del predio es Buena.

14. MÉTODO DE AVALÚO.

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

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



14.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

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

14.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

14.3. DEPRECIACION.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

Se utilizó la de FITTO Y CORVINI establece:

Clase 1	Nueva sin reparaciones.	0,00%
Clase 1.5		1,50%
Clase 2	Estado regular con conservación de poca importancia.	2,52%
Clase 2.5		8,09 %
Clase 3	Necesita de reparaciones sencillas	18,10%
Clase 3.5		33,20%



15.2- DETERMINACION DE VALORES

15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.

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

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

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

El factor a aplicar se calcula:

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

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

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

Fa = Factor área

Alt = Área del lote tipo (comparable)

Alv = Área del lote a valorar (sujeto)

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

15.3.- CUADRO DE VALORES

15.3.1.- Valoración Lote De Terreno

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO M2	
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL		
1	CMP1	\$ 165.600.000	\$ 555.646	55,00	0,80	1,03	0,82	\$ 456.670	
2	CMP2	\$ 193.200.000	\$ 413.363	60,00	1,10	1,00	1,10	\$ 454.699	
3	CMP3	\$ 138.000.000	\$ 450.155	60,00	0,90	1,00	0,90	\$ 405.139	
4	CMP4	\$ 156.400.000	\$ 607.401	94,00	0,90	0,87	0,78	\$ 475.637	
5	CMP5	\$ 161.000.000	\$ 510.464	60,00	0,90	1,00	0,90	\$ 459.417	
6	CMP6	\$ 124.200.000	\$ 489.915	57,00	0,80	1,02	0,81	\$ 398.214	
7	CMP7	\$ 156.400.000	\$ 542.440	60,00	0,90	1,00	0,90	\$ 488.196	
8	CMP8	\$ 136.620.000	\$ 538.704	60,00	0,90	1,00	0,90	\$ 484.834	
				Media (Valor Promedio de los datos)				$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 448.036
SUJETO		60,00		S : Desviación				$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	30.115,86
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				6,7%	
								8	
				Raíz				2,828	
				T(N)				-	
				Limite Superior				\$ 488.196	
				Limite Inferior				\$ 398.214	

15.3.2.- Valoración De Las Construcciones

DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCION FITTO Y CORVINI								
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$1.300.000	17	100	17,00%	3	26,25%	\$ 958.810	84,0

Fuente: Construdata # 201



16. RESULTADO DEL AVALUÓ.

INMUEBLE	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	60.00	\$448.036,00	\$26.882.160,00
Construcción	84,00	\$958.810,00	\$80.540.040,00
VALOR MAS PROBABLE AL PREDIO			\$107.422.200,00
Son: CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE..			

17.- CONSIDERACIONES GENERALES

- a) En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, vías de acceso, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
- b) Política del Avalúo: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
- c) Se toma como área cierta, aquella suministrada por la parte demandante, a través de la información que se encuentra en los documentos aportados al Informe valuatorio.
- d) El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
- e) El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- f) Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble aportado.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

- g) Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en los Artículos No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
- h) El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- i) Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
- j) El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
- k) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- l) El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario



18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

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

18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

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

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

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

18.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta problemáticas de seguridad medianas que afectan significativamente su comercialización.

18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

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

18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

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

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
 Maquinaria y Equipo**

21. ANEXOS



PIN de Validación: bdSeDb8d



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

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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Fecha de inscripción 04 Mayo 2018</td> <td style="border: none;">Regimen Régimen de Transición</td> <td style="border: none;">Fecha de actualización 19 Ene 2022</td> <td style="border: none;">Regimen Régimen Académico</td> </tr> </table>	Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 19 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 19 Ene 2022	Regimen Régimen Académico	
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Fecha de inscripción 09 Mayo 2019</td> <td style="border: none;">Regimen Régimen Académico</td> </tr> </table>	Fecha de inscripción 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico		
Fecha de inscripción 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico			
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Fecha de inscripción 09 Mayo 2019</td> <td style="border: none;">Regimen Régimen Académico</td> </tr> </table>	Fecha de inscripción 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico		
Fecha de inscripción 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico			



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



PIN de Validación: bd9e0b8d



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Diciembre de 2017 hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

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

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

Página 2 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



PIN de Validación: bd8e0b8d



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bd8e0b8d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 14 de febrero de 2022

Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

CALI -VALLE DEL CAUCA

E.

S.

D

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA

DTE: MARCO ANTONIO MALDONADO NOVILLO Y OTRO

DDO: JORGE ALBERTO CARVAJAL

RAD: 033-2019-01004-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades, me permito informar al Despacho la parte Demandante del Proceso, canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Carrera 1 A 8 No. 76-76 de la Urbanización Calimio Norte, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-396342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- VALOR DE HONORARIOS: \$280.0000,00

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL. 51933039

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorregulador de Avaluadores “A.N.A”

Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo.- Cel. 311 3154837

Cali – Valle

Email: asaguirres@yahoo.com.mx