

9685-22031315

RAD.01-2021-522 APORTO AVALUO COMERCIAL - DEMANDADO: MARIA EUGENIA GOMEZ PERNIA

María del Pilar Salazar Sánchez <pilarsalazar@telmex.net.co>

Mié 23/03/2022 8:33

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

Señor(a)

Juez 7 de Ejecución Civil Municipal de Cali.
E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Hipotecario.
Demandante: María Luzmila Acosta Pérez.
Demandado: María Eugenia Gómez Pernía.

Radicación: 01-2021-522

En calidad de apoderada judicial de la parte Demandante, adjunto Memorial y anexos en archivo PDF (39 folios), por medio del cual aporto AVALUO COMERCIAL del inmueble.

Por favor realizar el acuse de recibo.

Atentamente,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Tel. 8961305 - Celular: 310-8457450.

Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ.

Abogada. -----

Señora

**JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI - VALLE
E. S. D.**

REFERENCIA: PROCESO GARANTIA REAL.

DEMANDANTE: MARIA LUZ MILA ACOSTA PEREZ.

DEMANDADA: MARIA EUGENIA GOMEZ PERNIA.

JUZGADO ORIGEN: 1 CIVIL MUNICIPAL

RAD.: 2021-522

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ, de condiciones civiles conocidas por su despacho, respetuosamente manifiesto: Que de acuerdo con el artículo 444 del Código General del Proceso, presento ante su despacho el AVALUO COMERCIAL del inmueble legalmente embargado y secuestrado en este proceso, informándole desde ya que asciende a la suma de **\$183.026.000,00 Mcte.**

Anexo a este escrito el Certificado catastral donde consta un avalúo por \$45.770.000,00, expedido por el Municipio de Cali.

Por considerar que el avalúo catastral aumentado en un 50% no es idóneo, adjunto el dictamen pericial obtenido por el Perito Pedro Nel Sandoval Chimbaco; dictamen que contiene el valor actualizado y real del inmueble.

PETICIÓN:

Por lo anterior solicito:

Que previo traslado a la parte demandada, sea debidamente aprobado por su despacho el avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado, en la suma de **\$183.026.000,00 Mcte.**



MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

C.C.#31.970.738 DE CALI. T.P.#66921 C.S.J.

Telefonos: 4073490 – 8961305 Celular: 310-8457450

PEDRO NEL SANDOVAL

CARRERA 42A No.14C- 05 CALI.

pedroavaluos@hotmail.com

Móvil 316 288 4968

Teléfono 334 9513

RAA 16 649 346

ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL

AV - 2022 - 03 - 049

TIPO DE INMUEBLE:

**VIVIENDA URBANA CASA
SIN PROPIEDAD HORIZONTAL**

SOLICITADO POR:

**SEÑORES: JUZGADO SIETE CIVIL MUNICIPAL
DE EJECUCIÓN DE CALI**

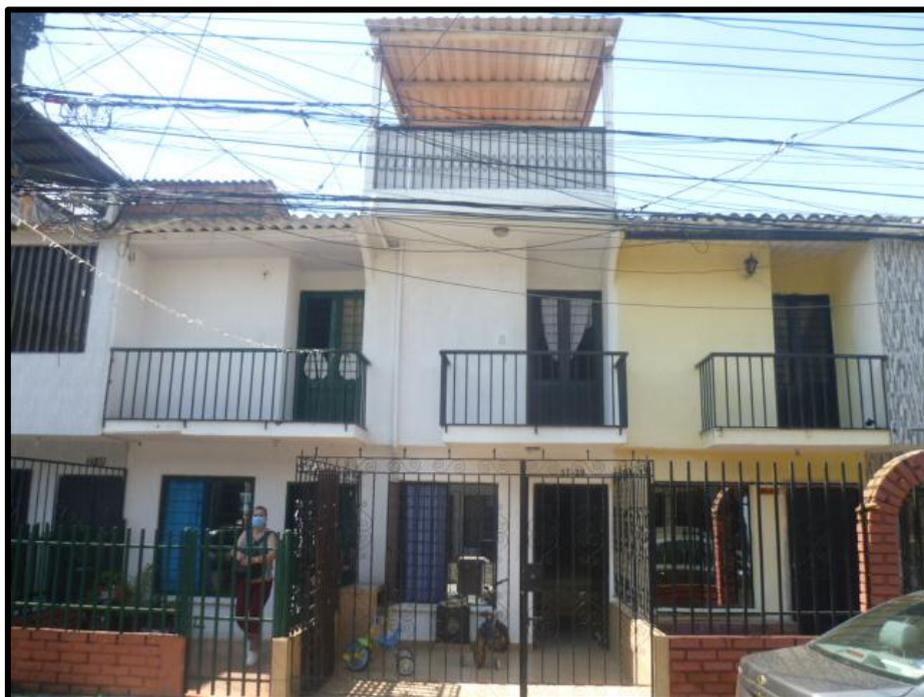
UBICACIÓN:

**CARRERA 1E BIS #57- 39 SECTOR NORORIENTE
BARRIO URBANIZACIÓN BRISAS DE LOS ANDES – ETAPA II
COMUNA 05 – SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA**

FECHA DE ESTUDIO:

17 DE MARZO 2022

**TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL
AV - 2022 03 049**



**TIPO DE INMUEBLE:
CASA - VIVIENDA**

**SOLICITADO POR:
Señores: JUZGADO SIETE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI**

**UBICACIÓN:
CARRERA 1E BIS #57- 39 - SECTOR NORORIENTE
BARRIO URBANIZACION BRISAS DE LOS ANDES - ETAPA II
COMUNA 05 (05-02) / MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS: LATITUD: 3° 28' 14.45" NORTE / LONGITUD: - 76° 29' 53.27" OESTE**

**FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – MARZO 17 DE 2022**

Santiago de Cali; marzo 17 de 2022.

Señores:

Juzgado Siete Civil Municipal de Ejecución de Cali.

La Ciudad.

Propietaria:

María Eugenia Gómez P. C.C. #31.960.701

Respetados Señores;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el **Valor Comercial** de un inmueble **Casa unifamiliar de tres pisos** localizada en la **Carrera 1E BIS #57-39 Barrio: Urbanización Brisas de Los Andes – Etapa II;** Municipio Santiago de Cali; Departamento del Valle del Cauca.

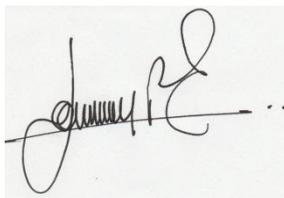
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en esta propiedad, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión, Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de: **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE. (\$183.026.000, oo).**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES. Agradece su atención a la presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;



PEDRO NEL SANDOVAL CH

RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346

Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A. 1.215

Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señores Juzgado Siete Civil Municipal de Ejecución de Cali, mediante llamada telefónica de la Dra. María del Pilar Salazar Sánchez el día martes ocho (08) de marzo del presente año.

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendría la casa vivienda unifamiliar de tres pisos que más adelante describiremos. Según el organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Lote #45, manzana “C”, urbanizado de forma regular y de topografía plana, donde hay construida una casa unifamiliar de tres pisos de altura destinada para vivienda, de ubicación medianera en la cuadra.

1.5. UBICACIÓN:

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Carrera 1E Bis #57 - 39 Barrio Urbanización Brisas de Los Andes, identificado a su vez con el Código Único Municipal (05-02) de la Comuna No.05, Municipio Santiago de Cali. Sus coordenadas de georeferenciación según IDESC son: Latitud: 3°28'15.45" / Longitud: -76°29'53.27" .

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter habitacional - casa vivienda unifamiliar en buen estado de conservación, actualmente se encuentra ocupada por propietaria.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- ➔ Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 370-419880 impreso por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali el 18 de agosto de 2021.
- ➔ Escritura pública cuatro mil setecientos uno (4.701) de noviembre veinte (20) de dos mil diecinueve (2019) notaria trece (13) de Cali.

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Lunes, catorce (14) de marzo del año dos mil veintidós (2022)

1.9. FECHA DEL INFORME:

Jueves, diecisiete (17) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

2. SECTOR

2.1. GENERALIDADES:

ACTIVIDADES PREDOMINANTES El sector barrio Urbanización Brisas de Los Andes se caracteriza por ser de uso residencial predominante, vivienda al interior del barrio, el poco comercio y servicios se localizan sobre los ejes viales más importantes como la carreras 1D y 2, calles 56 y 62, vías importantes del sector de la ciudad de Cali.

TIPOS DE EDIFICACIÓN Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en el barrio Urbanización Brisas de Los Andes, presenta prácticamente estrato socio-económico tres (3). En lo que tiene que ver con el aspecto formal, las tipologías edificatorias más sobresalientes son las edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de hasta tres (3) pisos de altura y las viviendas en edificios, multifamiliares de cinco hasta doce pisos de altura. El sector en general cuenta prácticamente con una completa dotación de infraestructura vial y de servicios públicos, cuenta con buenas zonas verdes, cuenta con gran aceptación y demanda.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR Se enmarca dentro de los corredores viales al norte con la Carrera 1D, con el barrio Torres de Comfandi; al sur la carrera 2, barrios El Sena, Los Andes B – La Riviera; al occidente con la Calle 52, barrio El Sena y al oriente con la Calle 60, barrio Paseo de Los Almendros, es una zona consolidada predominante residencial.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN No se aprecia ningún factor exógeno que genere una valoración. Dada la buena localización y las características del predio se considera una valoración normal a través del tiempo.

VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL Las principales vías de acceso al sector son la carrera 1 Vía Arteria Principal (V.A.P.), calle 52 Vía Arteria Secundaria (V.A.S.), Calle 56 Vía Colectora (V.C.), todas ellas pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento. Según la Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali. El predio se localiza sobre la carrera 1E Bis una vía local del barrio, vía pavimentada angosta, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

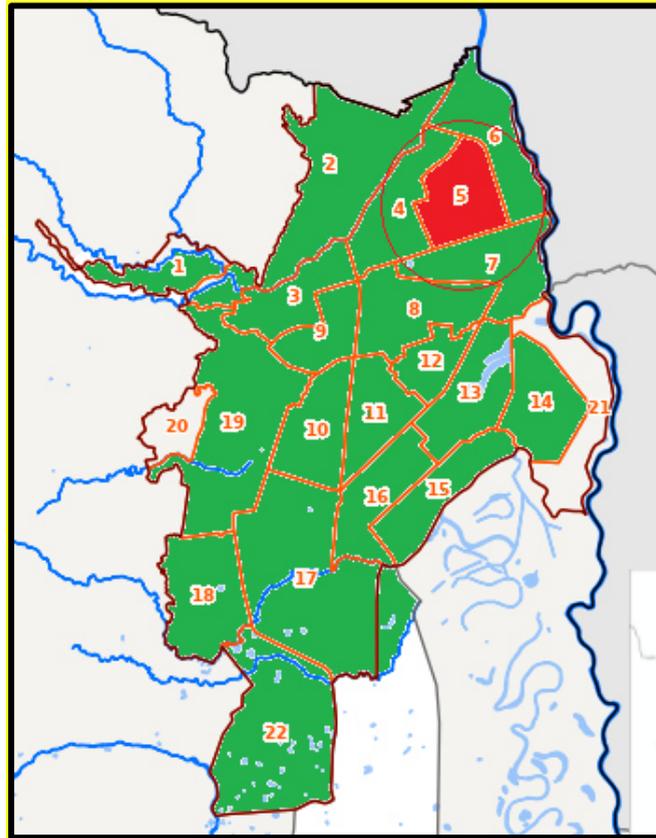
SERVICIOS PÚBLICOS En el sector se dispone de los siguientes servicios públicos:

- Servicio de acueducto.
- Servicio de energía eléctrica.
- Servicio de alcantarillado.
- Servicio de teléfono.
- Servicio de gas natural.

TRANSPORTE PÚBLICO El servicio de transporte público urbano es relativamente bueno. Sobre la Carrera 1, con estaciones del MIO (Estación Flora Industrial y Chiminangos), carrera 1D, carrera 2 y Calles 52, 56 y 60 con paradas normales del Sistema Masivo de Transporte MIO respectivamente

2.2.

COMUNA No.05



ACUEDUCTO: Tratándose de Agua Potable, los servicios de construcción y mantenimiento de redes, así mismo como los de tratamiento, abastecimiento y distribución, son prestados por las Empresas Municipales de Cali (EMCALI).

Como parte de la estructura de redes de la ciudad, la Comuna 5 se abastece por bombeo con agua del Río Cauca, la cual es tratada principalmente por la Planta del Río Cauca y la Planta de Puerto Mallarino.

ALCANTARILLADO: Aunque las normas vigentes obligan a los urbanizadores a desarrollar sistemas separados de alcantarillado de aguas servidas y pluviales, varias circunstancias como el mismo alcantarillado inicial de la ciudad de Cali que era combinado, los desarrollos y crecimientos posteriores y la complejidad de los sistemas, han impedido que se pueda sostener en funcionamiento un sistema real de alcantarillado separado.

Esto puede ilustrarse con el caso de la Comuna 5, donde el sistema existente comprende redes locales combinadas en los barrios el Sena y los Andes, conectadas a los colectores provenientes del barrio Salomia y la Comuna 4. Estos colectores son intersectados a lo largo de la calle 56 por "el interceptor" oriental donde, mediante estructuras de separación, las aguas servidas "separadas" son conducidas al colector general sobre la vía férrea (cra 7^a), y por éste hasta el canal C.V.C.

Las aguas lluvias "separadas" son conducidas por gravedad hacia el canal C.V.C (comuna 6), mediante sendos colectores-canales en las carreras 1^aD y 3A y el colector (independiente) de la carrera 5^a. Una vez en el canal C.V.C., las Aguas llegan a la estación del Paso del Comercio donde son "bombeadas" al Río Cauca.

El sector de la comuna comprendido entre la calle 56 y la Autopista Oriental cuenta en su totalidad con redes separadas. Sin embargo, sus colectores de aguas lluvias (Cra. 1^aD y 3^a) asumen desde la calle 56, aguas "separadas" provenientes de un sistema combinado.

Pago promedio por suscriptor en el servicio de acueducto y alcantarillado en la comuna, según estrato socioeconómico de la ciudad de Cali. 1992
Pago Promedio por suscriptor en el servicio de acueducto y alcantarillado en la comuna, según estrato socioeconómico de la ciudad de Cali. 1992 -1993.

ENERGÍA: La comuna está servida por cuatro subestaciones (Diésel, Menga, San Luis y Juanchito) y varios circuitos de distribución con capacidad de 59.322 Kva.

Principalmente las subestaciones San Luis y Diésel I abastecen los distintos sectores de la comuna.

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA COMUNA 5

SALUD. En la Comuna 5 se localizan 4 centros de atención en salud con diferentes niveles de cobertura: El centro de atención básica Sena-Salomia perteneciente al Instituto de Seguros Sociales, los Centros de la Secretaría de Salud en La Rivera y en el barrio el Sena, y el Puesto de Salud en Los Chiminangos II. Cercanas a estos centros se presentan actividades complementarias de consultorios, laboratorios y droguerías.

Educación. A pesar de que las actividades desarrolladas por la Secretaría de Educación Departamental en la Comuna 5 (a través de la división de educación no formal y de adultos), permitieron reducir la tasa de analfabetismo al 2%, la situación de la educación continua siendo deficitaria.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.1. NORMATIVIDAD.

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, el predio se localiza en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**. Tratamiento Urbanístico: **CONSOLIDACION 2 – CONSOLIDACION BASICA (C2)**; UPU. Unidad de Planificación Urbanística 2= INDUSTRIAL, con Índice de Construcción Base: 1,7; Índice de Construcción Adicional: 1.



3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los Usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. **Área de actividad residencial predominante.**
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de actividad” el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso De las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

▲ Capa: Edificabilidad							
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
+	1,7	1	Ver más	Ver más	Ver más		X
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana							
@	Cod. UPU	Nombre	Remove				
+	2	INDUSTRIAL	X				
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos							
@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove			
+	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más		X			
▲ Capa: Areas de actividad							
@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividad permitida
+		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más
▲ Capa: Estrato por lado de manzana							
@	Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación	Remove		
+	05020027A	3	Medio-bajo	2021-11-18	X		
▲ Capa: Terrenos urbanos							
@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Co
+	739671	W092700450000	760010100050200270045000000045	K 1 E B 57 39	01	00	
▲ Capa: Barrios y sectores							
@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove		
+	0502	Los Andes	273043.709	2159.117	X		
▲ Capa: Comunas							
@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove		
+	5	Comuna 5	4197624.307	8441.174	X		

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 (80 m²) metros cuadrados.

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

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio en el marco del modelo de ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las áreas de actividad y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada área de actividad, centralidades y corredores de Actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y Desarrollo de actividades de usos de los suelos definidos en la matriz de clasificación de usos urbanos se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 220 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo

301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas Urbanísticas que 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.

Parágrafo: Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística
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, 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 del programa de

Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa N° 53 “Áreas para Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral de Barrios” que hace parte integral del presente Acto.

4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO

4.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	Medianero.
CONFORMACIÓN:	Regular.
CONFIGURACIÓN:	Cuadrilátero regular.
RELIEVE:	Plano.
FRENTE:	Tres (3) metros de frente, sobre vía vehicular.
FONDO:	Quince (15,00) metros.
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1:5,0
ANTEJARDINES:	Sí.
OBSERVACIONES:	Ninguna.

4.2. ÁREA TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO
Predio Carrera 1E Bis #57 - 39	45,00 m ² .
SON: CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.	

Fuente: Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 370-419880 impreso por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali el 18 de agosto de 2021.

4.3. LINDEROS:

PREDIO: CARRERA 1E Bis # 57 – 39	
BARRIO: URBANIZACION BRISAS DE LOS ANDES – II ETAPA	
NORTE:	En línea recta en longitud de 3,00 metros con el lote No. 10 de la misma manzana, hoy inmueble de la Carrera 1D2-2A No. 57 – 38.
SUR:	En 3,00 metros con la carrera 1E Bis de la actual nomenclatura urbana.
ORIENTE:	En 15,00 metros con el lote No.44 de la misma manzana, hoy inmueble de la Carrera 1E Bis No. 57 – 35.
OCCIDENTE:	En 15,00 metros con el lote No.46 de la misma manzana, hoy inmueble de la Carrera 1E Bis No. 57 – 43.

The screenshot shows a web application interface for land registry. On the left, a search result for plot ID 760010100050200270045000000045 is displayed with various attributes like area, location, and ownership details. On the right, a map shows the plot's location within a grid of other plots, with a blue rectangle highlighting the specific plot. A pop-up window provides further details about the plot, including its area (45.30) and related tables.

Fuente: Los linderos anotados en este informe se tomaron textualmente de la escritura pública cuatro mil setecientos uno (4.701) de noviembre veinte (20) de dos mil diecinueve (2019) notaria trece (13) de Cali.

4.4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

MATRICULA INMOBILIARIA Y NUMERO PREDIAL			
PREDIO	IV. INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL NACIONAL	AREA TERRENO
CASA	370-419880	.760010100050200270045000000045	45,00 m2

Fuente: Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 370-419880 impreso por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali el 18 de agosto de 2021.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA:

ACUEDUCTO:	Si.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si.
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si.
ENERGÍA:	Si.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si.
ILUMINACIÓN PÚBLICA:	Si.
ANTEJARDINES:	Si.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Bueno y cercano a las Carrera 1D, 2 y Calle 56.

5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN

5.1. DESCRIPCIÓN:

Como mencionamos anteriormente, se trata de una casa unifamiliar de tres pisos de altura en buen estado de conservación, de localización medianera en la cuadra, de forma regular y topografía plana, con 3,00 metros de frente por 15,00 metros de fondo, relación frente fondo 1:5.00 inmueble ocupado por propietaria en el momento de la visita, con una vetustez aproximada de 28 años. En esta construcción se han usado materiales sencillos y de buena calidad. El sector está consolidado con uso predominantemente residencial al interior del barrio y el comercio se localiza disperso sobre los ejes viales más importantes. Su estrato socio económico predominante es tres (3), sector con buenas y amplias vías de acceso.

A continuación, describiremos la distribución funcional de la casa:

1er. Piso: Antejardín, sala, comedor, cocina. Baño social y patio.

2do. Piso: Alcoba principal con balcón y closet, dos alcobas auxiliares con closet cada una y baño de alcobas.

3er. Piso: Una alcoba, baño y zona de oficinas.

5.2. ÁREA CONSTRUIDA:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS
1er. Piso	35,15 m ² .
2do. Piso	36,65 m ² .
3er. Piso	18.10 m ² .
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:	89,90 m².

NOTA: Área calculada con base a medidas tomadas en el sitio del avalúo por personal de nuestra oficina, para lo cual se usaron cinta métrica y metro Laser marca BOSCH GLM40.

5.3. ACABADOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN:	Corrido ciclópeo con vigas y sobre cimiento en concreto.
ESTRUCTURA:	Columnas, vigas de carga, vigas de amarre y losas todo en concreto.
PISOS:	Cerámica.
MUROS:	Mampostería ladrillo cocido, repellido estucado y pintura.
CIELORRASO:	Repello liso estucado y pintura. Panel yeso (en parte)..
PUERTAS:	Principal marco metálico y nave metálica, interiores marcos metálicos y naves en madera.
VENTANAS:	Metálicas en lámina prensada y vidrio.
BAÑOS:	Pared y piso en cerámica, aparatos sanitarios línea intermedia, división duchas en vidrio templado.

COCINA:	Integral con mesón en granito natural, piso y pared en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable. Muebles en madera.
CUBIERTA:	Estructura en metálica con teja de thermica.
FACHADA:	Graniplast.
ANTEJARDIN:	Con rejas.

6. ASPECTOS VALUATORIOS

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

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 Método (técnica) 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, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de Variación	Coefficiente de Asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2)/N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$

Dónde:

X= media aritmética

S= desviación estándar

V= coeficiente de variación

A = coeficiente e asimetría

Σ = Sumatoria

$\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada

Mo= moda

N= muestra

Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los Valuadores.

6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actual (Cuadro de Fitto y Corvini).

6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

Se 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 en el momento de la tasación. Mediante esta metodología, partiendo de la renta usual en la zona se encuentra el valor estimado del predio. La tasa de rentabilidad para hallar el valor por m² de alquiler, será la tasa mínima de rendimiento sobre el capital invertido (valor del inmueble) que haga atractiva la operación. Cabe indicar que, al valor de mercado obtenido por este método, al descontarle el valor de la construcción existente da como resultado el valor del lote.

6.1.4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

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

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto

constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen en el mismo sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado.

Método del Costo de Reposición. Este método consiste en conocer el costo actual de remplazo de las edificaciones existentes, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Empleando el Cuadro de Fitto y Corvini). Y para comprobar los valores obtenidos por el Método de Comparación o de Mercado para la Tierra y el Método de Costo de Reposición para las Construcciones.

6.3. JUSTIFICACIÓN - PROCEDIMIENTO Y MEMORIAS DE CÁLCULO.

6.3.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio lote de terreno, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea cercano a 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea muy superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación, se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: (\bar{x})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Dónde: \bar{x} = Indica Media Aritmética. \sum = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados. X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Desviación Estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{N}}$$

Donde:

S = Indica Desviación Estándar.

\sum = Signo que indica suma.

X_i = Dato de la encuesta.

\bar{x} = Indica Media Aritmética.

N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coefficiente de Variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} * 100$$

Donde:

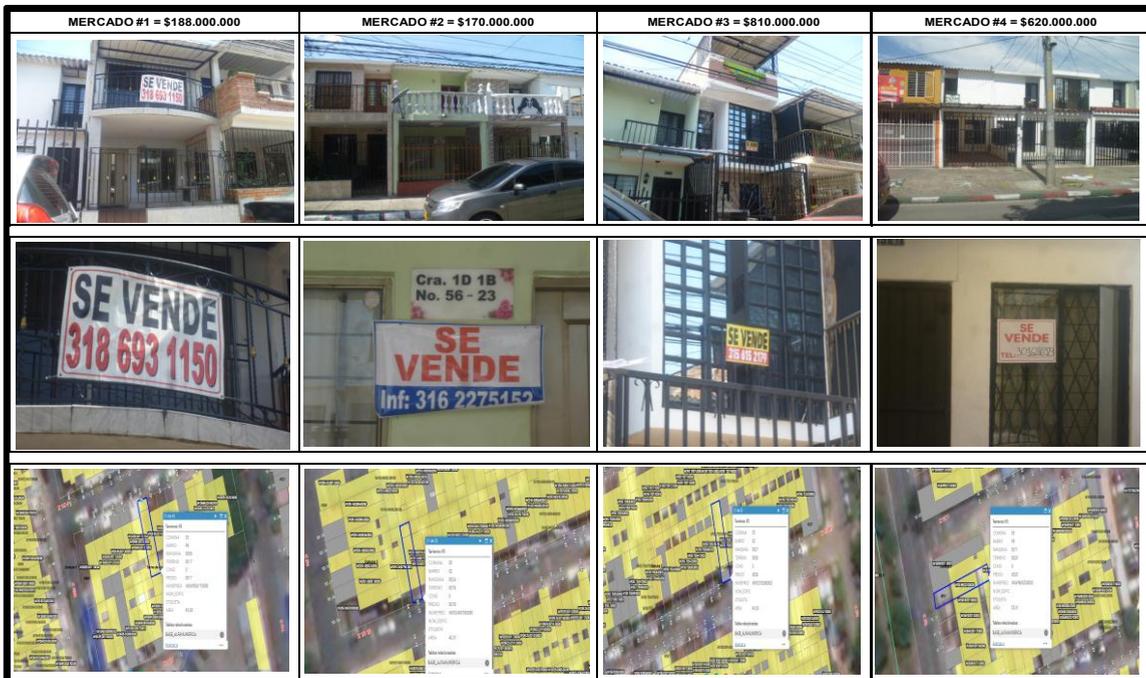
V = Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

\bar{x} = Media aritmética.

Anexamos estudio del Mercado de la zona: Para este caso, se encontraron 4 ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, edad, áreas, acabados, estrato, entre otras. En seguida, se muestra el mercado:

Datos del Mercado:



Estudio de Mercado:

CASA - VIVIENDA - CARRERA 1E Bis #57-39 BARRIO URBANIZACION BRISAS DE LOS ANDES -COMUNA 05									
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Sector Nororiental - Barrio Torres de Comfandi-Carrera 1C4 #53B - 20	Casa unifamiliar de dos pisos	45,00	73,32	\$ 188.000.000	\$ 159.800.000	Aviso de Fachada Telefono 3166931150 Diego Tabares	\$ 1.145.000	\$1.685.524
2	Sector Nororiental - Barrio Brisa de Los Andes-Carrera 1D1B #56 - 23	Casa unifamiliar de dos piso	45,01	77,60	\$ 170.000.000	\$ 144.500.000	Aviso de Fachada Telefono 3162275152 Alvaro	\$ 1.020.000	\$1.451.855
3	Sector Nororiental - Barrio Brisa de Los Andes-Carrera 1E Bis #57 - 67	Casa bifamiliar de tres pisos	45,30	102,96	\$ 205.000.000	\$ 174.250.000	Aviso de Fachada Telefono 3156152179 Isabel Cristina	\$ 1.020.000	\$1.528.274
4	Sector Nororiental - Barrio Torres de Comfandi-Calle 52 #1C1 - 70	Casa unifamiliar de dos pisos	55,01	69,00	\$ 210.000.000	\$ 178.500.000	Aviso de Fachada Telefono 3016280323 Patricia	\$ 1.240.000	\$1.689.511
								PROMEDIO	\$1.588.791
								DESV. ESTAND.	\$118.203
								COEF. VARIAC.	7,44%
								LIM SUP	\$1.706.994
								LIM INF	\$1.470.588
								VALOR ADOPTADO	\$1.590.000

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 1.550.236,00	\$ 402.903,24	\$ 1.147.332,76
2	30	100	30%	3	34,07%	\$ 1.550.236,00	\$ 528.166,96	\$ 1.022.069,04
3	30	100	30%	3	34,07%	\$ 1.550.236,00	\$ 528.166,96	\$ 1.022.069,04
4	28	100	28%	2	19,99%	\$ 1.550.236,00	\$ 309.940,23	\$ 1.240.295,77
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CASA	28	100	28%	2	19,99%	\$ 1.550.236,00	\$ 309.940,23	\$ 1.240.295,77
							VALOR ADOPTADO	\$ 1.240.000

Se logró una muestra representativa para la realización de un estudio de mercado, según el análisis estadístico el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del Barrio Urbanización Brisas de Los Andes es de \$1.588.791 x m², el límite superior es de \$1.706.994 pesos y el límite inferior es de \$1.470.588 pesos por metro cuadrado.

Según análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta el Valor Promedio aproximado de \$1.590.000** por metro cuadrado.

6.3.2. MÉTODO COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para calcular el valor actual de las construcciones, se utilizó el **Método del Costo de Reposición**, partiendo de valores a nuevo tomados del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y teniendo en cuenta datos de edad de las construcciones, vida técnica, estado de conservación, y factor de Comercialización.

El Método de Costo de Reposición con la ayuda de Fitto y Corvini, es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del valuador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el

porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

- Clase 1: $0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
- Clase 1.5: $0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B) +0.0288$
- Clase 2: $0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B) +2.5341$
- Clase 2.5: $0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B) +8.0919$
- Clase 3: $0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B) +18.097$
- Clase 3.5: $0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B) +33.199$
- Clase 4: $0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B) +52.614$
- Clase 4.5: $0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B) +75.200$
- Clase 5: 100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la Edificación. A continuación, consignamos la aplicación de este método para la construcción objeto de avalúo:

CUADRO FITTO Y CORVINI.

Partimos con valores de reposición a nuevo tomado de estudio realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca; valor ajustado al final a criterio del valuador: Valor de Reposición a nuevo para vivienda estrato tres (3) a \$1.550.236.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO MZO - MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUO
	VIP	VIS						
VR m² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	\$1.052.260 /m²	\$1.225.349 /m²	\$1.321.465 /m²	\$1.550.236 /m²	\$1.679.586 /m²	\$2.004.755 /m²	\$2.668.767 /m²	\$4.067.713 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	28 Años
Vida Técnica	100 Años
% de Vida	28%
Clase del Inmueble	2,0
Valor de Reposicion	\$ 1.550.236,/m2
Depreciación	20,01%
Valor Depreciado	\$ 1.240.094,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 1.240.094,/m2
Valor Final Unitario Adoptado	\$ 1.240.000,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	17,92
1,5	17,94
2	20,01
2,5	24,56
3	32,78
3,5	45,14
4	61,12
4,5	79,61
5	100,00

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características más relevantes de este inmueble, expuestas en los anteriores capítulos; se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: El predio está ubicado al Nororiente de la ciudad de Cali, en el Barrio Urbanización Brisas de Los Andes con frente sobre la Carrera 1E Bis vía vehicular angosta de la actual nomenclatura urbana, con buenas vías de acceso a cualquier lugar de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: El sector cuenta con todos los servicios públicos básico como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y buen transporte público prestado por el Sistema de Transporte Integrado Masivo - MIO.

INFRAESTRUCTURA VIAL: Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de la más importantes al predio podemos mencionar: La carrera 1 Vía Arteria Principal (V.A.P.), calle 52 Vía Arteria Secundaria (V.A.S.), Calle 56 Vía Colectora (V.C.), todas ellas pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento. Según la Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali.

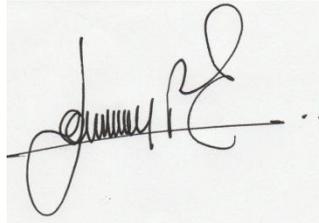
LOTE DE TERRENO: Lote de terreno urbano, medianero, de relieve plano y de forma regular, con 3,00 metros de frente sobre la Carrera 1E Bis y fondo de 15,00 metros, relación frente/fondo de 1:5.00., Área Actividad Residencial Predominante según P.O.T del municipio de Cali.

CONSTRUCCIÓN: Encontramos una construcción con una vetustez aproximadamente de 28 años en buen estado, con algunas reformas de aproximadamente 13 años. En esta construcción se han usado materiales sencillos y de buena calidad.

8. AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL			
SOLICITADO POR EL JUZGADO SIETE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI			
PROPIETARIA: MARIA EUGENIA GOMEZ PERNIA C.C. #31.960.701			
TIPO DE PREDIO: CASA DE TRES PISOS,			
LOCALIZACIÓN MEDIANERA EN LA CUADRA, DIRECCIÓN: CARRERA 1E BIS # 57-39			
BARRIO: URBANIZACION BRISAS DE LOS ANDES - COMUNA 17			
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – MARZO DE 2022			
DESCRIPCIÓN	ÁREAS	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO	45,00 m ² .	\$1.590.000 m ² .	\$71.550.000.
1er. Piso	35,15 m ² .	\$1.240.000 m ² .	\$43.586.000.
2do. Piso	36,65 m ² .	\$1.240.000 m ² .	\$45.446.000.
3er. Piso	18,10 m ² .	\$1.240.000 m ² .	\$22.444.000.
VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE:			\$183.026.000
SON: CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE.			



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A. 1.215
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

9. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El avalúo practicado por **Avalúos Técnicos Profesionales.**, corresponde al avalúo comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de Arriendos o de otros géneros.

Avalúos Técnicos Profesionales., desecha en avaluar tales criterios en el análisis asumiendo que los titulares del derecho tienen el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este. Por lo tanto se aclara que **Pedro Nel Sandoval Ch**; ha efectuado el avalúo sin realizar estudio de títulos, por no ser de su competencia.

10. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Recomienda efectuar un nuevo estudio cada año dados los cambios Económicos y Técnicos del mercado. Este estudio fue realizado con toda la Ética y Profesionalismo de nuestro personal de planta, por lo tanto, creemos que dará a conocer objetivamente su valor y su estado a la fecha de realización.

11. CERTIFICACIONES DE IMPARCIALIDAD

1. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
3. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
5. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
6. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
7. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
9. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades.

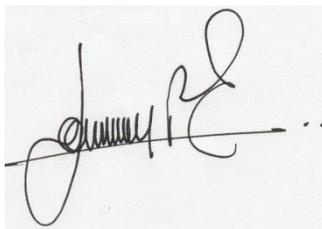
10. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivos y circunstanciales imposible de Distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble. prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados
11. Certifico que El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

Pedro Nel Sandoval Ch, manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién 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.

NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

Cordialmente,

Marzo 17 de 2022



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T – R.N.A. 1.215
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

12. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA



SECTOR VECINDARIO



SECTOR



NOMENCLATURA



FACHADA



SALA



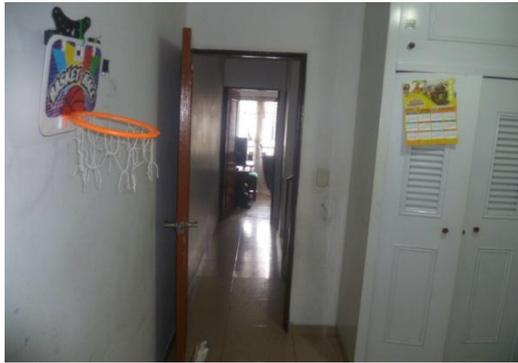
COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



INTERIOR 2do. PISO



INTERIOR 2do. PISO



ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA AUXILIAR



BAÑO DE ALCOBAS



ALCOBA 3er. PISO



ZONA DE OFICIOS 3er. PISO



BAÑO 3er. PISO

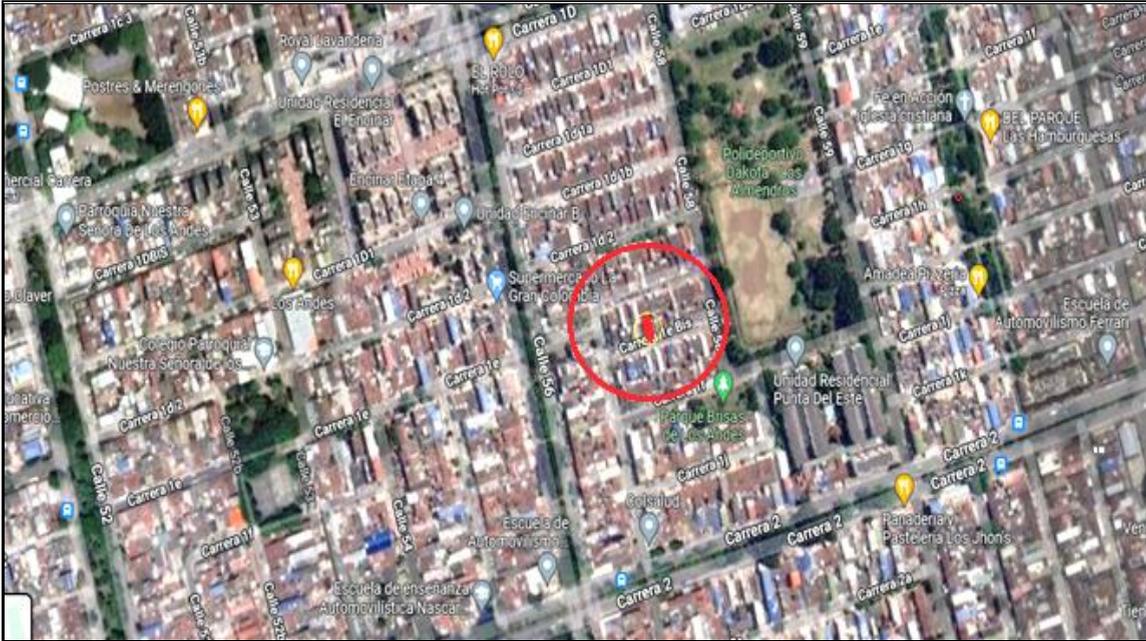


VISTA GENERAL 3er. PISO



DETALLE CUBIERTA

CARRERA 1E BIS #57-39
BARRIO URBANIZACION BRISAS DE LOS ANDES
COMUNA 05 SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS 3°28'15.45" Norte / Longitud: -76°29'53.27" Oeste



NUMEPRED_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100050200270045000000045

ID_PREDIO	739.671
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	00
SECTOR	01
COMUNA	05
BARRIO	02
MANZANA	0027
TERRENO	0045
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0045
NPN	760010100050200270045000000045
IDTERRENO	050200270045
NUMEPRED	W092700450000

(1 de 2)

Terrenos: 05

COMUNA 05

BARRIO 02

MANZANA 0027

TERRENO 0045

COND 0

PREDIO 0045

NUMEPRED W092700450000

NOM_EDIFIC

ETIQUETA

AREA 45,30

Tablas relacionadas:

BASE_ALFANUMERICA

[Acercar a](#)



PIN de Validación: a3d70a75



<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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 10 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 21 Jul 2021	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 10 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 21 Jul 2021	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 02 Ago 2021	Regimen Régimen Académico		
--	-------------------------------------	--	--



PIN de Validación: a3d70a75



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a3d70a75



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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 42A # 14C -05
Teléfono: +573162884968
Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346. El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

a3d70a75



PIN de Validación: a3d70a75



<https://www.raa.org.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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO
C.C. 16.649.346

R.N.A 1215

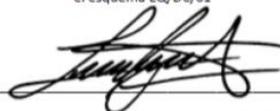
Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/06/2021 *Fecha de actualización : -
Fecha de renovación : - Fecha de vencimiento : 31/05/2024

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



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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

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



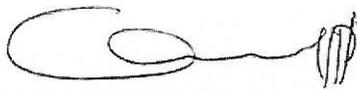
Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
GOMEZ PERNIA MARIA EUGENIA	4	100%	CC	31960701

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
646	11/07/2019	16	CALI	06/09/2019	419880

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100050200270045000000045	Avalúo catastral: \$45,770,000 Año de Vigencia: 2022
Dirección Predio: K 1 E BIS # 57 - 39	Resolución No: S 6227 Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Estrato: 3	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 45 Total Área Construcción (m ²): 87	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 28	Descripción Anexo: ESTRUC. METALICA;CUBIERTA ZINC; ETERNIT O TEJA DE
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 23 días del mes de febrero del año 2022



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 31791

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**

Robo No: 80010000005616117 C.C: 31660791
GOMEZ PERNA MARIA EUGENIA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
1451242491 23/02/2022 08:35:41 e.m. 1 DE 1



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

SISTEMAS DE GESTIÓN Y CONTROL INTEGRADOS
(SISTEDA SGC Y MECI)

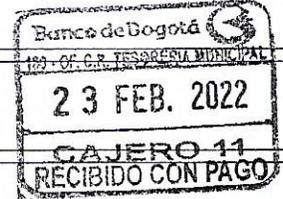
RECIBO OFICIAL DE PAGO DE
VENTAS DE CERTIFICADOS CATASTRALES

FECHA

DIA MES AÑO
23 02 2022

RECIBO OFICIAL No

002600018019



CODIGO DEL INGRESO

26

NOMBRE DEL INGRESO

VENTAS DE CERTIFICADOS CATASTRALES

NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL:

SALAZAR SANCHEZ MAIRA DEL PILAR

CLASE DE DOCUMENTO

CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

31970738

DV

TELÉFONO

8961305

DIRECCIÓN

KR 101 A # 42 - 45 BLQ B AP 201

CORREO ELECTRÓNICO

NOINFORMA@GMAIL.COM

VALOR A PAGAR

18,300

FECHA DE VENCIMIENTO

DIA MES AÑO
05 03 2022

TOTAL A PAGAR

18,300

OBSERVACIONES

MATRICULA 419880 GOMEZ PERNIA MARIA EUGENIA M.C.

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomercio Municipio Santiago de Cali NIT 830.088.274-0 en las oficinas del Banco de Bogotá y Banco GNB Sudameris



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
23-02-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
05-03-2022

RECIBO OFICIAL No
333301131404

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
SALAZAR SANCHEZ MARIA DEL PILAR

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
31970738

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

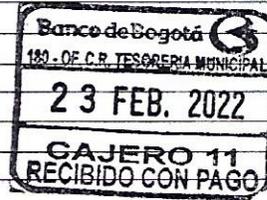
TELÉFONO

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

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333301131404



BENEFICIARIO O USUARIO: GOMEZ PERNIA MARIA EUGENIA
DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

C.C O NIT: 31960701

ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICIA
VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.500

NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 8.500 PAGO EN EFECTIVO

USUARIO GENERADOR: 9451242401 310

RECAUDO CÓDIGO BARRAS *****0419

10:52:05 2022/02/23 Normal 075
7709998394001
15226062

V.UNITARIO V.TOTAL

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000		8,500.00	EF
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

Referencial :99010000005616117

Referencia2 :

"COPIA" EF DPTO CTA CONTROL TRAM

GOBERNACION

V-1.4

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 99010000005616117 FECHA EXPEDICION 23/02/2022

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

BENEFICIARIO O USUARIO: GOMEZ PERNIA MARIA EUGENIA
DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

C.C O NIT: 31960701

ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICIA
VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.500

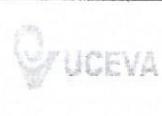
NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 8.500 PAGO EN EFECTIVO

USUARIO GENERADOR: 9451242401

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			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



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 DE OCCIDENTE 67294 310

RECAUDO CÓDIGO BARRAS *****0419

10:52:05 2022/02/23 Normal 075
7709998394001 8,500.00 D
15226062 8,500.00 EF

V-1.4



-

Referencial :99010000005616117

Referencia2 :

EF DPTO CTA CONTROL TRAM