

**01-2019-00549 PROCESO EJECUTIVO DE BANCO BBVA COLOMBIA GASPAR OROZCO -
APORTAR AVALUO****9685-1128**

PUERTA Y CASTRO ABOGADOS <puertaycastro@puertaycastro.com>

Mié 29/09/2021 15:35

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

Señor (a)

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO DE **BANCO BBVA COLOMBIA** GASPAR OROZCO.**RADICACIÓN: 01-2019-00549****ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de **GASPAR OROZCO** demarcado con el número de nomenclatura urbana **CALLE 53 No. 1 – 91 APTO 504 BLOQUE 5 ETAPA II Y GARAJE 55 PISO 1 PALMAS DE MAYORCA de Cali**, el cual se identifica con los números de matrícula inmobiliaria **370-713634 y 370-713488 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Se estima el avalúo Comercial en la suma de: **CIENTO SESENTA MILLONES CINCUENT AY SEIS MIL PESOS MCTE (\$160.056.000)**

GARAJE se estima en la suma de **DOCE MILLONES DOCE MIL PESOS MCTE (\$12.012.000)**

AREA KIBRE se estima en la suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$11.310.000)**

Aporto **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**, expedido por el Perito Evaluador **TINSA** y **CERTIFICADO INSCRIPCION CATASTRAL No. 28405 Y 28406** expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Departamento Administrativo de Hacienda.

Del señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C.C. No. 31.294.426 de Cali

T.P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tinza

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	GASPAR OROZCO		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	14445847
Fecha Avalúo	2021-08-17	Fecha Corrección	N/A
Departamento	VALLE	Sector	URBANO
Dirección	CL 53 #1 -91 AP 504 BLOQUE 5 ETAPA II PISO 5 GJ 55 ETAPA II PISO 1		
Conjunto/Edificio	CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA	Ciudad	CALI
Consecutivo Entidad	167557	Barrio	TORRES DE COMFANDI
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	5	Número de Sótanos	0
Año Construcción	2005	Vetustez (Años)	16	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	1	Baño Priv.	1	Local	0
Total Garajes	1			Cubierto	0
Sencillo	1	Descubierto	1	Privado	1
Iluminación	BUENO			Cocina	1
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	1	Sala	1	Oficina	0
Comedor	1	Estar Hab	1	Baño Serv.	0
Habitaciones	3	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	0
Unid. Por Piso					0
Ubicación Inmueble	INTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	370-				
M. Inmob. Principal 1	00713634	M. Inmob. GJ 1	00713488	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	4567	Núm. Notaría	3	Ciudad de Notaría	CALI
Fecha Expedición Escritura	2005-10-04				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato 4	Legalidad APROBADO	Topografía PLANA	Transporte BUENO
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO	AMOBILIAMIENTO URBANO
Sector	Predio		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si
Telefonía	Si No		Ciclo rutas Si
			Parques Si
			Arborización Si
			Paradero Si
			Alamedas No
			Z. Verdes Si

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera aun futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos enaltura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caracteristicasconstructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal No	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños No	Bicicletero No	Eq. Presión Cons No	Z. Verdes Si
Citófono No	Bomba Eyectora No	Tanque Agua No	Gj. Visitantes No
Cancha Mult. No	Shut Basuras Si	Cancha Squash No	Gimnasio No
Golfito No	Piscina No	Planta Elect. No	
Ascensor No	Núm. Ascens. 0		
Otros NA			

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) No

Usos

Permitidos Residencial

Condicionados Residencial

No permitidos Industrial

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A **Índice de Construcción** N/A

Aislamientos N/A **Antejardín** N/A **Altura** N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** No fue posible el acceso al inmueble por lo cual se desconoce estado de edificacin, distribucin de dependencias y existencia de servicios pblicos y medidores. Se asume normalidad en acabados y estado.
- Observación Edificabilidad:** Apartamento 504 bloque 5, con rea privada de 70.59 m2 distribuidos en primer nivel 59.28 m2 y buhardilla 11.31 m2. Cuenta con garaje de uso privado nmero 55 con rea privada de 9.24 m2. No fue posible verificar estado de construccin ni habitabilidad.
- Observación Uso Inmueble:** El inmueble es de uso residencial en vivienda multifamiliar.
- Observación Riesgos Amenazas:** Inmueble sometido a Propiedad Horizontal. Visita de fachada.
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	59.28	\$2.700.000	\$160.056.000
AREA LIBRE	11.31	\$1.000.000	\$11.310.000
GARAJE	9.24	\$1.300.000	\$12.012.000
Valor Total Avalúo			\$183.378.000
Valor Asegurable			\$146.702.400

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

Favorable con Observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador ALEJANDRO REYES JIMENEZ
CC / NIT 16932186
Registro R.A.A 16932186
Fecha 2021-08-17



Firma

FOTO PRINCIPAL


Latitud 3.47619

Longitud -76.50240


OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Según títulos el área privada del apartamento 504 Bloque 5 es de 70.59 m² (primer nivel 59.28 m² + buhardilla 11.31 m² sin techo según la escritura pública), del garaje 55 de 9,24 m². Para efecto del presente informe de avalúo comercial, se realizará la liquidación con las áreas privadas.

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	0
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$0,00
Total cupos de parqueo	1
Tipo de garaje	Privado
Coficiente de copropiedad	1.0600 %
Coficiente AP/AC	0.83

CONSTRUCCIÓN

Área privada	59.28 m ²
Área construida	70.72 m ²
Área libre	11.31 m ²
Tipo de área libre	Privado
Área catastral	
Área medida en la inspección	59.28 m ²

ÁREA VALORADA	59.28 m²
----------------------	----------------------------

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 53 # 1 - 91 CJ Palmas de Mallorca COMUNA 5, CALI, VALLE DEL CAUCA	Privada	59.28	\$195.000.000,00	3182520200
2	# - CJ Alcalá COMUNA 5, CALI, VALLE DEL CAUCA	Construida	72.00	\$165.000.000,00	3163832834
3	# - CJ Torres de Alicante COMUNA 5, CALI, VALLE DEL CAUCA	Construida	63.00	\$165.000.000,00	3207601922

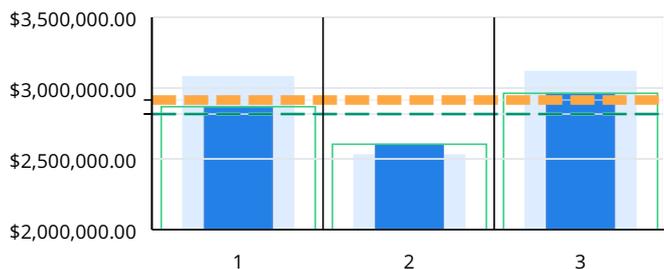
#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$0,00	0.00	1	2	16	\$12.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0.00	1	5	15	\$12.000.000,00	\$0,00
3	\$163.000,00	0.00	0	8	10	\$0,00	\$2.587,30

SUJETO	0.00	1	5	16
---------------	------	---	---	----

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$3.087.044,53	1.00	1.00	0.95	0.98	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2.874.038,46	\$2.874.038,46
2	\$2.535.087,72	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.00	1.03	\$2.608.605,26	\$2.608.605,26
3	\$3.124.477,86	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2.968.253,97	\$2.968.253,97

Resultado de valores



	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.535.087,72	\$2.608.605,26	\$2.608.605,26
MEDIA	\$2.915.536,70	\$2.816.965,90	\$2.816.965,90
MÁXIMO	\$3.124.477,86	\$2.968.253,97	\$2.968.253,97
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$269.451,77	\$152.271,15	\$152.271,15
DISPERSIÓN	11.32%	6.62%	6.62%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	9.24%	5.41%	5.41%



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604.8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385.8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



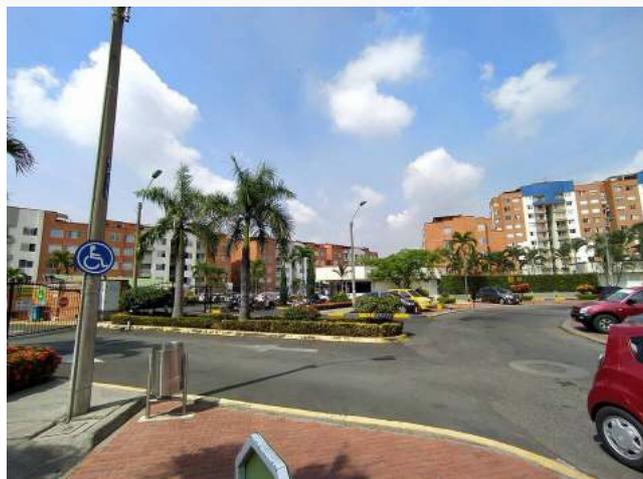
ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Certificado tradición apartamento

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la puerta de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210629924844573766

Nro Matrícula: 370-713634

Pagina 1 TURNO: 2021-261449

Impreso el 29 de Junio de 2021 a las 10:57:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 21-05-2004 RADICACIÓN: 2004-36883 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2004
CODIGO CATASTRAL: 760010100059800360010905050387 COD CATASTRAL ANT: 760010105980036038709020010
NUPRE:

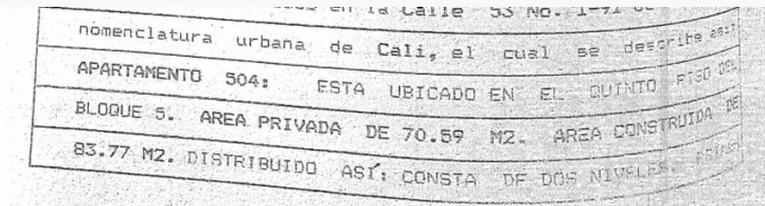
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 2155 de fecha 14-05-2004 en NOTARIA 3 de CALI APARTAMENTO 504- BLOQUE 5 - PISO 5 con area de 70.59M2.
[PRIMER NIVEL 59.28M2. BUHARDILLA 11.31M2.] con coeficiente de 1.06% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

Escritura pública apartamento



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Escritura pública buhardilla

PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO DE PARTIDA CINCO (5) DE 6.46 METROS, MURO COMUN QUE LO SEPARA APARTAMENTO 501 Y DE PUNTO FIJO. BUHARDILLA: TIENE UN AREA PRIVADA DE 11.31 M2. Y UN AREA CONSTRUIDA DE 13.05 M2. NADIR:+ 12.10 METROS. CENIT:+ 14.41 METROS, ALTURA LIBRE: 2.31 METROS. DE PISO SIN ACABADO A TECHO. SE ACCEDE POR ESCALERAS INTERNAS. ESTAS ESCALERAS NO LAS SUMINISTRA EL PROPIETARIO INICIAL O QUIEN LO SUSTITUYA. SE DEJA EL ESPACIO PARA QUE EL ADQUIRENTE LAS DISEÑE Y ELABORE A SU GUSTO. CONFORMACION: CONSTA DE ESPACIO MULTIPLE. LINDEROS: DEL PUNTO DE PARTIDA CINCO (5) AL PUNTO SEIS (6) EN DISTANCIA DE 3.76 METROS. MURO COMUN QUE LO SEPARA DE LOSA CUARTA: DEL PUNTO SEIS (6) AL PUNTO SEIS (6) MURO COMUN QUE

Certificado tradición garaje

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210629185644573767

Nro Matricula: 370-713488

Pagina 1 TURNO: 2021-261450

Impreso el 29 de Junio de 2021 a las 10:57:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 21-05-2004 RADICACIÓN: 2004-36883 CON: ESCRITURA DE: 14-05-2004

CODIGO CATASTRAL: 7600101000598003600109000002555 COD CATASTRAL ANT: 760010105980036025509020010

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2155 de fecha 14-05-2004 en NOTARIA 3 de CALI PARQUEADERO 55 - PISO 1 con area de 9.24M2. con coeficiente de 0,07% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

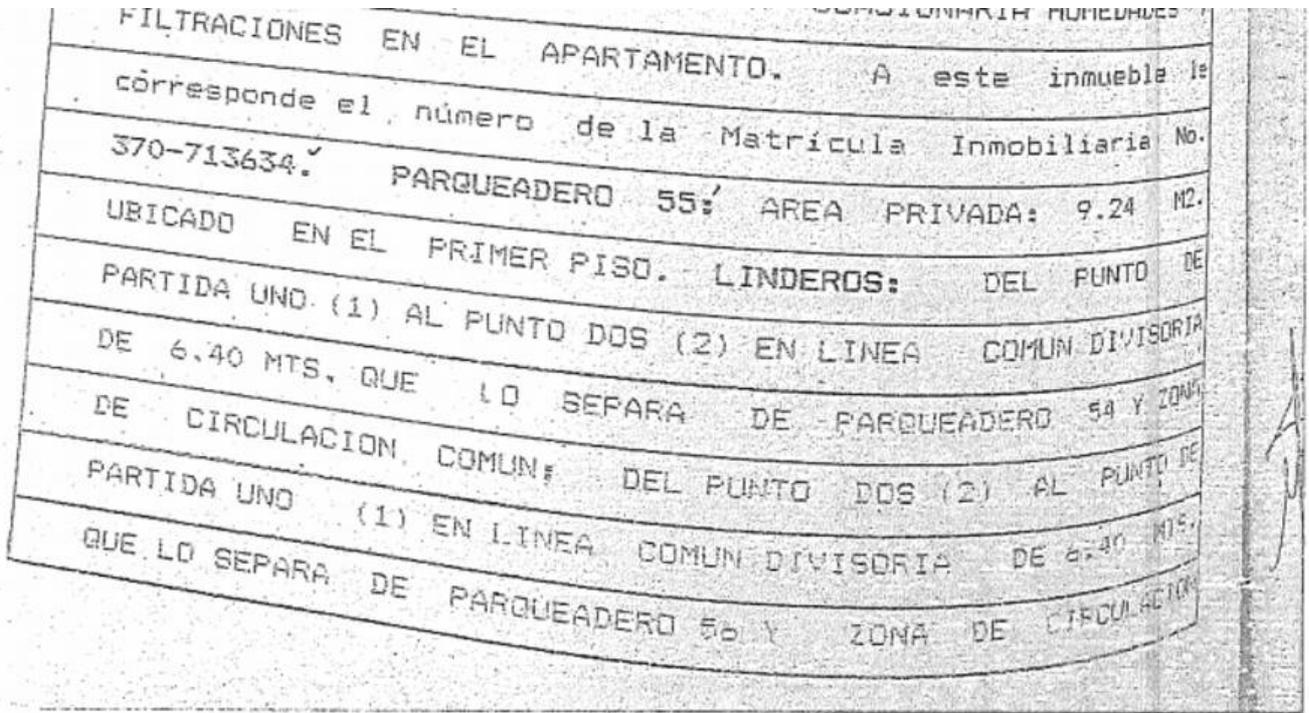
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

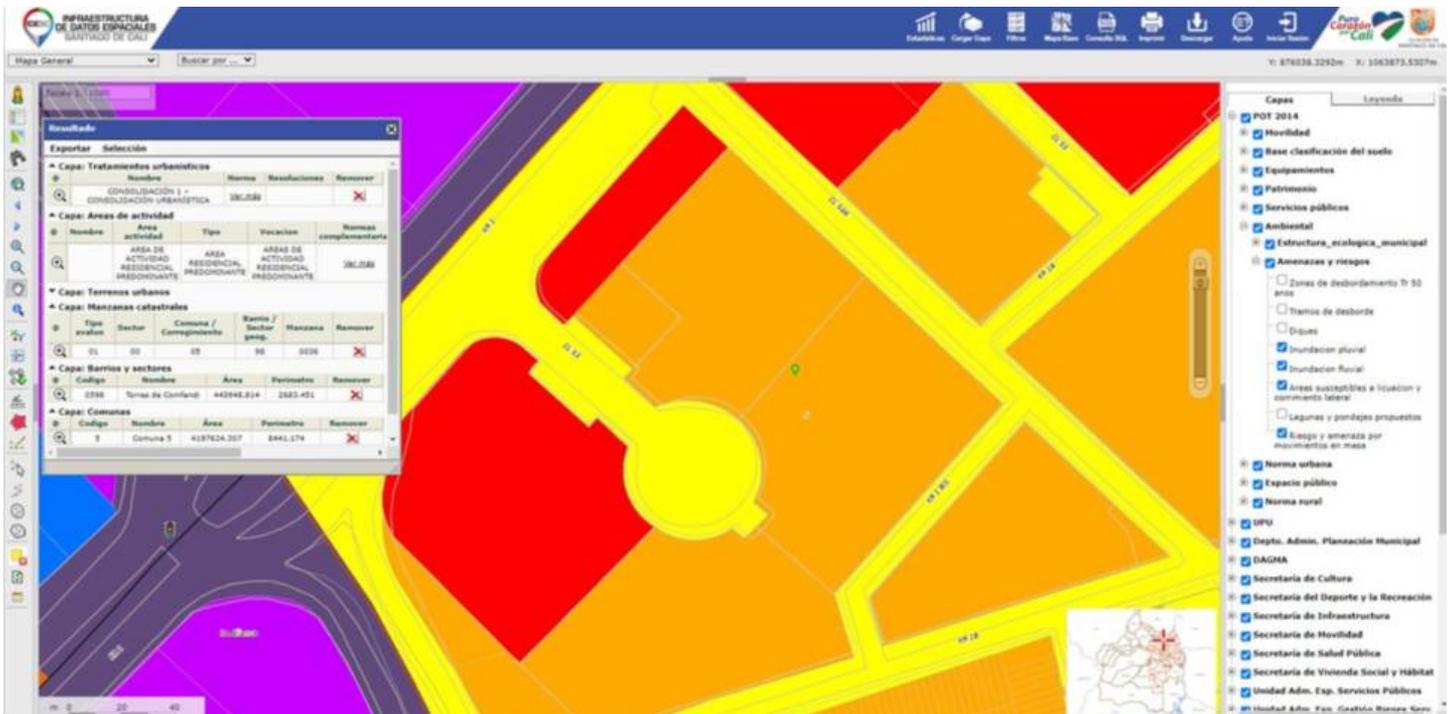


■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Escritura pública garaje



Normatividad



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604.8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385.8170

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El 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; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: a9d509f6



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	22 Feb 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	22 Feb 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre 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 Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a9d509f6



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La 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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

a9d509f6

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 28405



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
OROZCO GASPAR	2	100%	CC	14445847

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4567	04/10/2005	3	CALI	12/10/2005	713634

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100059800360010905050387	Avalúo catastral: \$75,392,000
Dirección Predio: CL 53 # 1 - 91 BLQ 5 AP 504	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 3	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 70	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 71	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 1 HABITACIONAL EN PH 4 ó 5 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 sanea 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 2 días del mes de julio del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREASERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 28405

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

Recibo No: 99010000000478281 C.C.: 8250278415
PUERTA Y CASTRO ABOGADOS
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: 7700
111369888 01/07/2021 09:54:44 a.m. 1 DE 1

ESTAMPILLAS

Recibo oficial N°mero:
333300935131





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 28406



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
OROZCO GASPAR	2	100%	CC	14445847

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4567	04/10/2005	3	CALI	12/10/2005	713488

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100059800360010900000255	Avalúo catastral: \$2,573,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: CL 53 # 1 - 91 GA 55	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 3	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 4 Total Área Construcción (m ²): 9	Destino Económico : 412 GARAJES DESCUBIERTOS EN PH RESIDENCIALES

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 2 días del mes de julio del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 28406

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.



Rebo No: 99910000004795291 C.C: 8250278415
PUERTA Y CASTRO ABOGADOS
ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISION DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7790
1113468886 01/07/2021 09:34:44 a.m. 1 DE 1

ESTAMPILLAS

Recibo oficial N°mero:
333300935132





PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor (a)

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO DE BANCO BBVA COLOMBIA GASPAR OROZCO.

RADICACIÓN: 01-2019-00549

ASUNTO: APORTAR AVALÚO

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de **GASPAR OROZCO** demarcado con el número de nomenclatura urbana **CALLE 53 No. 1 - 91 APTO 504 BLOQUE 5 ETAPA II Y GARAJE 55 PISO 1 PALMAS DE MAYORCA de Cali**, el cual se identifica con los números de matrícula inmobiliaria **370-713634 y 370-713488 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Se estima el avalúo Comercial en la suma de: **CIENTO SESENTA MILLONES CINCUENT AY SEIS MIL PESOS MCTE (\$160.056.000)**

GARAJE se estima en la suma de **DOCE MILLONES DOCE MIL PESOS MCTE (\$12.012.000)**

AREA KIBRE se estima en la suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$11.310.000)**

Aporto **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**, expedido por el Perito Evaluador **TINSA** y **CERTIFICADO INSCRIPCION CATASTRAL No. 28405 Y 28406** expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Departamento Administrativo de Hacienda.

Del señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C. C. No. 31.294.426 de Cali

T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc