

[Responder a todos](#)
✕
 Eliminar
 No deseado
[Bloquear](#)
...

RE: AVALUO COMERCIAL 2019-033 JUZG 8 CM EJEC

HV

Humberto Vasquez <gerencia@huvarasesorias.com.co>

Vie 2/10/2020 3:21 PM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

Avaluo comercial 2019-033 J...
7 MB

Certificado catastral 2019-03...
75 KB



2 archivos adjuntos (7 MB) [Descargar todo](#) [Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#)

9651- 6447

Buenas tardes,

Se evidencia que en el correo que antecede no se anexó el certificado catastral. Por lo tanto, solicito de su amable ayuda, no tener en cuenta el correo que antecede, en su lugar, darle tramite a este, por cuanto se encuentra completo. Muchas gracias por su atención.

REFERENCIA	PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL HIPOTECARIA
JUZGADO	OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA SA
DEMANDADO	COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TENDEROS ASOCIADOS EN ACCION SIGLA RTA
RADICADO	2019-033
ORIGEN	4 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
FOLIOS	48

Cordialmente,

HUMBERTO VASQUEZ ARANZAZU

Abogado

Carrera 4 No.10-44, Oficina 905

Edificio Plaza de Cayzedo

P.B.X.: 8857005

E-mail: gerencia@huvarasesorias.com.co

Cali, Valle del Cauca

De: Humberto Vasquez

Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 8:36 a. m.

Para: gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: AVALUO COMERCIAL 2019-033 JUZG 8 CM EJEC

Buenos días,

Me permito aportar el avalúo comercial dentro del proceso del asunto.

REFERENCIA	PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL HIPOTECARIA
JUZGADO	OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA SA
DEMANDADO	COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TENDEROS ASOCIADOS EN ACCION SIGLA RTA
RADICADO	2019-033
ORIGEN	4 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
FOLIOS	46

Cordialmente,

HUMBERTO VASQUEZ ARANZAZU

Abogado

Carrera 4 No.10-44, Oficina 905

Edificio Plaza de Cayzedo

P.B.X.: 8857005

E-mail: gerencia@huvarasesorias.com.co

Cali, Valle del Cauca

[Responder](#) | [Reenviar](#)

HUMBERTO VASQUEZ ARANZAZU

ABOGADO

SEÑORES

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
E. S. D.

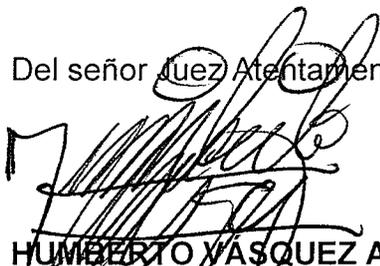
REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA
REAL HIPOTECARIA
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TENDEROS ASOCIADOS EN
ACCION SIGLA RTA
RADICACION: 2019-033
ORIGEN: JUZGADO 04 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

HUMBERTO VÁSQUEZ ARANZAZU, de condiciones civiles conocidas por su despacho, me permito aportar el avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, avalúo que fue realizado por OC INGENIERIA EU.

Se presenta el avalúo comercial toda vez que se considera que el avalúo catastral incrementado en un 50% no es el idóneo para establecer el precio real del inmueble. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el inciso 4º, del artículo 444 del Código General del Proceso.

AVALUO COMERCIAL	VALOR
370-268859	\$153.573.660
TOTAL	\$153.573.660

Del señor Juez Atentamente,



HUMBERTO VASQUEZ ARANZAZU
C.C. No 6.456.478 de Sevilla (Valle)
T.P. No 39.995 del C S de la J.

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 905 Edificio Plaza de Cayzedo
8857005 Cali- Colombia
E-MAIL: gerencia@huvarasesorias.com.co

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

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO
LOTE Y CONSTRUCCIONES
EDIFICACION DE 3 PISOS - 3 APARTAMENTOS
INDEPENDIENTES SIN R.P.H**

**CALLE 79 #28 D - 16
LOTE 22 - MANZANA 4
Barrio: URB. MOJICA I
Cali – Valle
Septiembre 2020**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 020 AV **051**
Caso PRG_2020_2032412*

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

Santiago de Cali, septiembre 14 de 2020

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

RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.51** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2020_2032412

ACTIVOS EN VALORACION: **Edificación - 3 Apartamentos independientes SIN R.P.H**

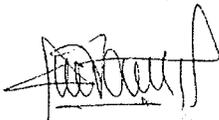
UBICACIÓN: CALLE 79 #28 D - 16

Barrio: MOJICA 1

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ESDE **\$153.573.660. CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/C.**

Atentamente,



Omar Aníbal Cardona Medina

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

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

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

TABLA DE CONTENIDO

ITEM GENERAL	DETALLE	PAGINA
1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	4
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3.	OBJETO DE LA VALUACION	4
4.	FECHA DE VISITA Y VALUADORES	4
5.	BASES DE LA VALUACIÓN	5
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	17
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	17
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	17
11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	19
11.6	VALUACION – VALOR COMERCIAL	26
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	27
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	27
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	27
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	27
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	28
17.	PLANOS	36
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	38
19.	ANEXO RAA DE VALUADOR	42
20.	LISTA DE CHEQUEO	43
21.	AUTORIZACION DE VISITA	45

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

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Dra. Maria Camila Gil Gómez. Gerencia Valoración de Garantías y Activos. Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria. Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad Grupo Bancolombia. CASO PRG_2020_2032412
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

3.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral de: Casa de 3 piso con apartamentos independientes SIN RPH. Localizada en el Barrio MOJICA 1. CALLE 79 #28 D – 16. Cali - Valle. El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee). El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector. Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT de la ciudad de Cali, un nuevo valor reflejará estos cambios.
3.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Gerencia Valoración de Garantías y Activos. Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria. Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad. Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

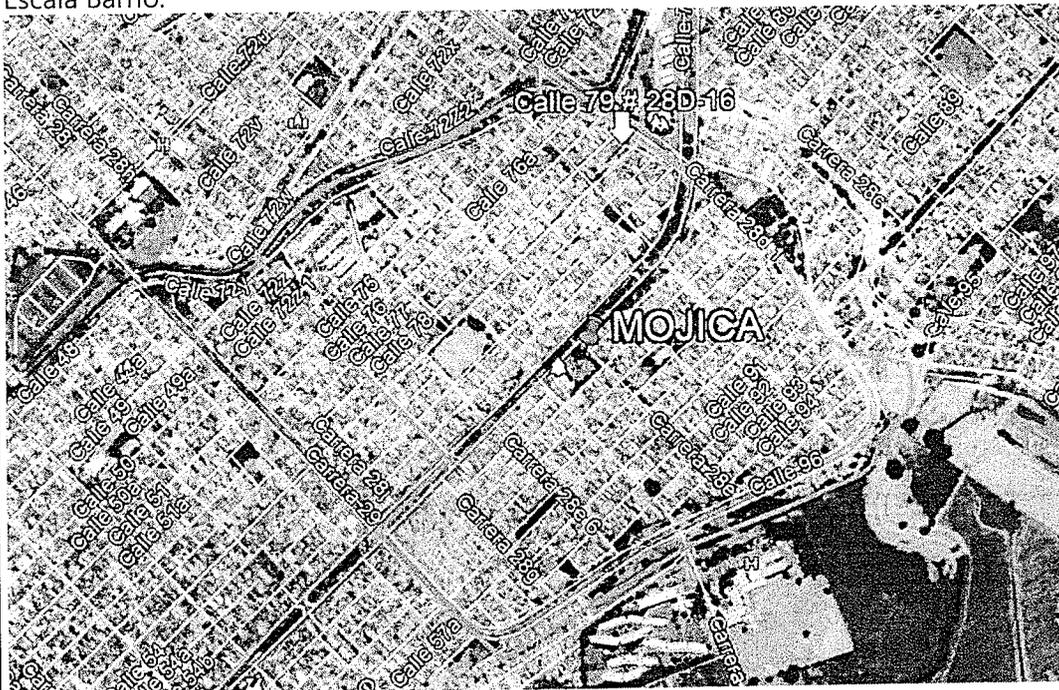
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 12 de septiembre de 2020. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.

4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 14 de septiembre de 2020.	
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el Valor de Mercado.</p> <p>El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council). • Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 	
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
<p>Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <i>“la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.</i></p>	
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
<p>Según la información consignada en el Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria 370-268859, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de:</p> <p>COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TENDEROS ASOCIADOS EN ACCION “RTA”. Nit: 900.076.055-6. Siendo Acreedor Hipotecario Bancolombia S.A Nit: 890.903.938-8.</p> <p>El día 15 de agosto 11 de abril de 2019, mediante Despacho Comisorio No. 016 de 11 de abril de 2019, proveniente del Juzgado 04 Civil Municipal de Cali, se llevó a cabo la diligencia de secuestro del Inmueble en estudio.</p> <p><i>Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el evaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.</i></p>	
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	

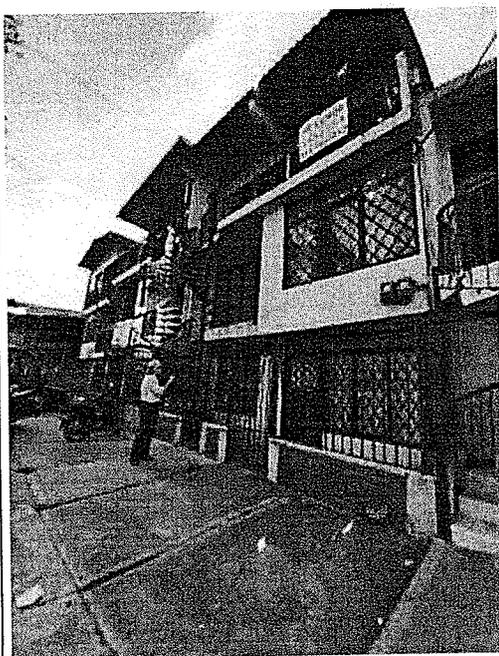
Nit. 805.024.121-7
OC Ingenieria EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO
Comuna 15. Oriente de la ciudad.	
Escala Ciudad:	
	
Escala Sector:	
	

Escala Barrio:

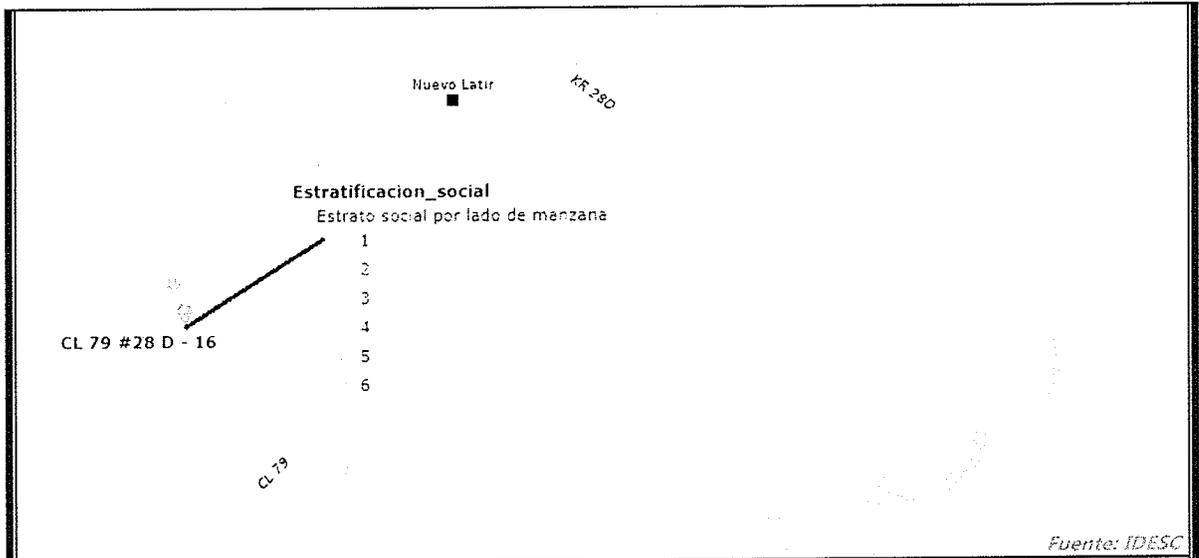


Localización del Inmueble en la cuadra: Medianera.



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

<p>Coordenadas aproximadas del inmueble:</p> <p>Google Earth - Editor Marca de posición</p> <p>Nombre: <input type="text" value="Calle 79 # 28D-16"/></p> <p>Latitud: <input type="text" value="3.418507°"/></p> <p>Longitud: <input type="text" value="-76.487385°"/></p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente: GOOGLE EARTH / Visita</i></p>	
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Barrio: Mojica.	
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
<p>El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 79 # 28D -16</p>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: GOOGLE EARTH</i></p> <p>La comuna 15, se ubica dentro del rango del 91% al 100% con población en alto riesgo social y los barrios que más población poseen son Ciudad Córdoba, El Vallado y Mojica. La comuna 15 hace parte del Distrito de Aguablanca.</p>	
7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
El sector cuenta con todos los servicios públicos. <i>Fuente: Visita</i>	
7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
Uno (01)	



7.6.4. USOS PREDOMINANTES:

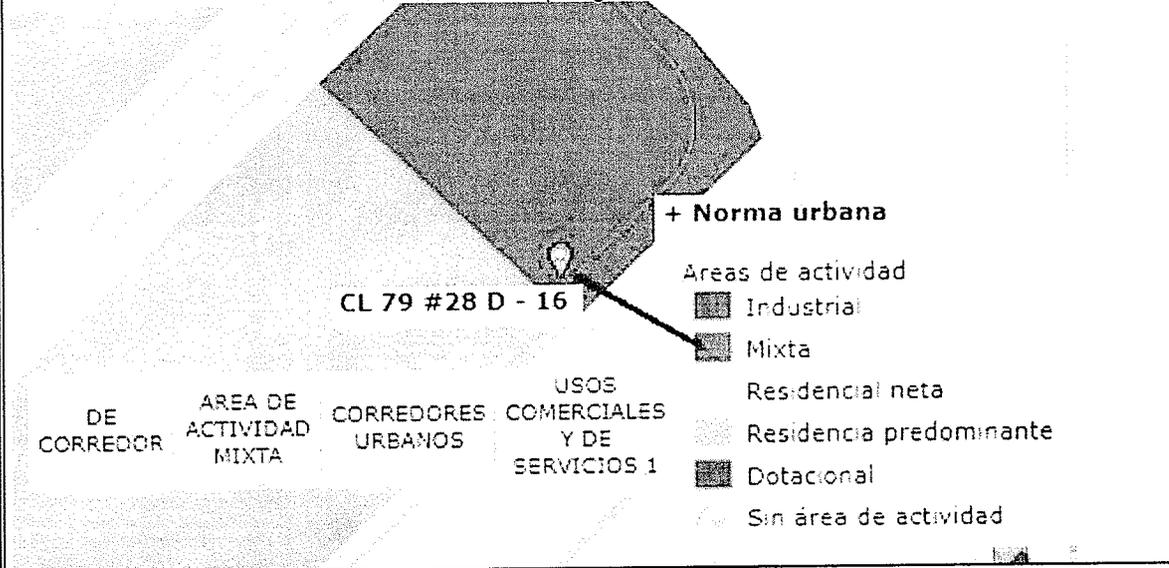
El sector evidencia un uso **MIXTO**.

7.6.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

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

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

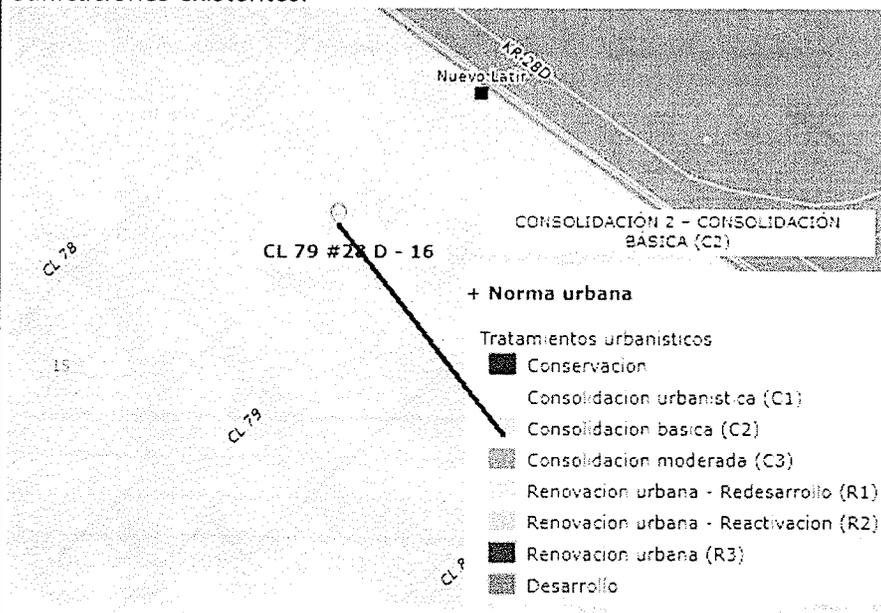
AREA DE ACTIVIDAD MIXTA: Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo.



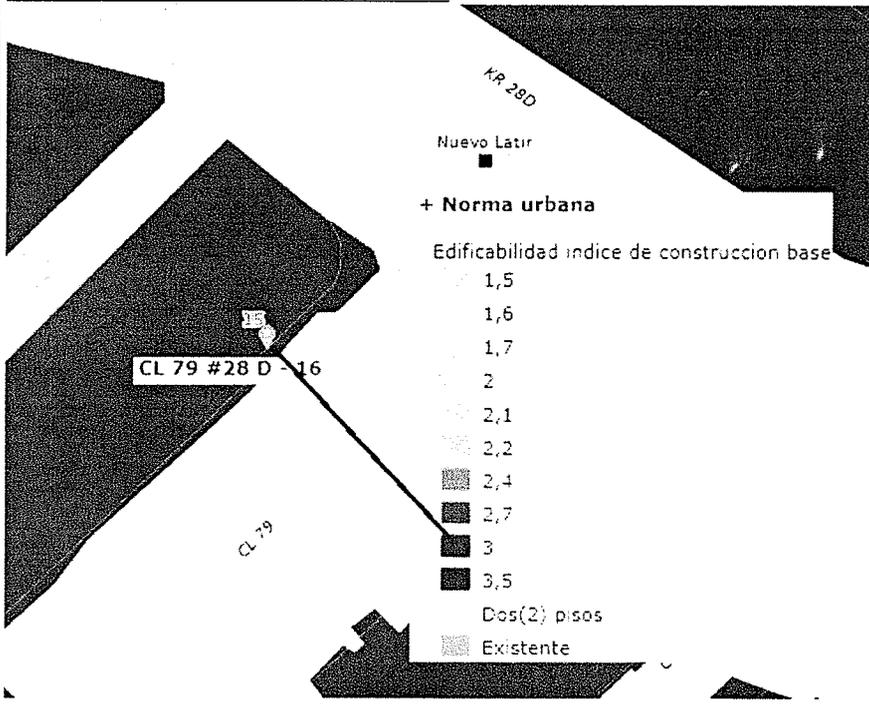
Nit. 805.024.121-7
 OC Ingenieria EU
 Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
 Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

TRATAMIENTO URBANISTICO: CONSOLIDACION BASICA (C2)

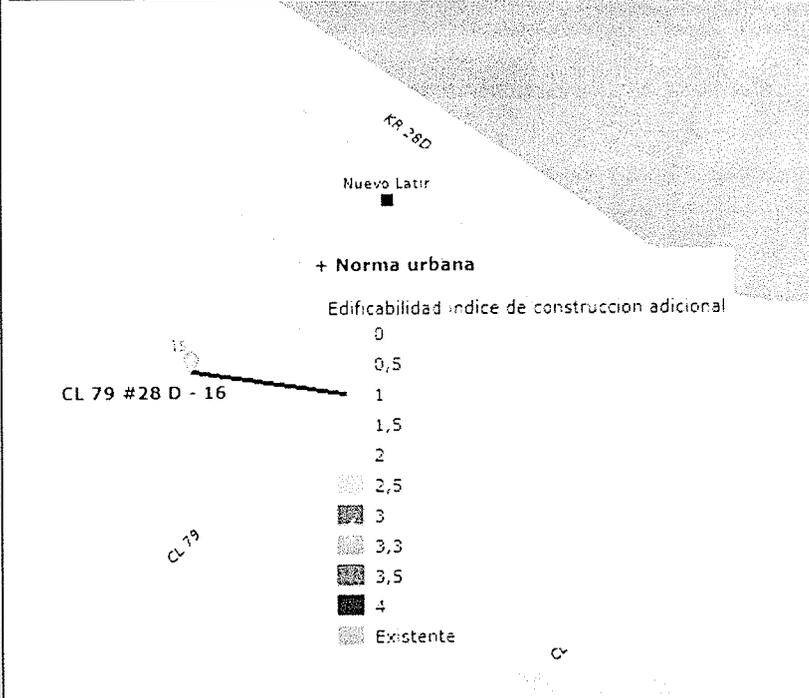
Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.



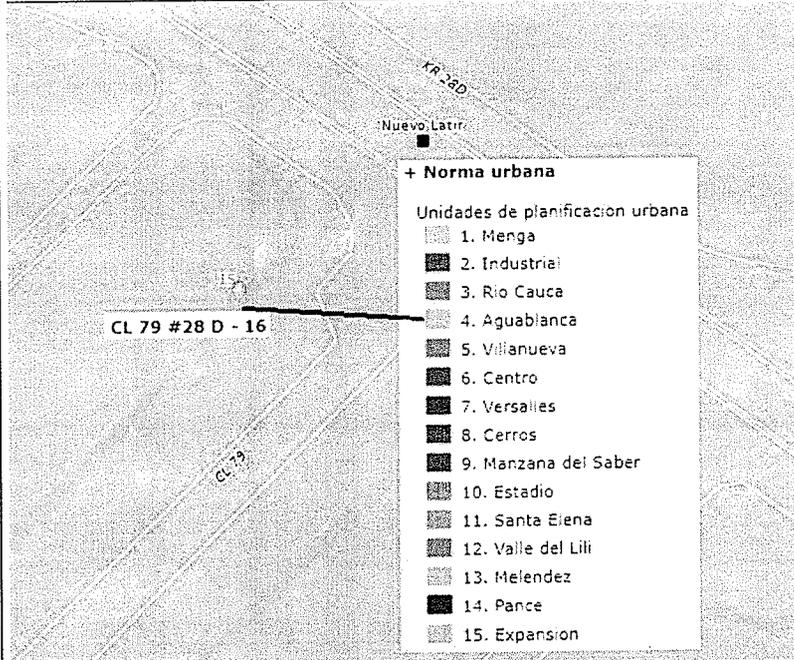
INDICE BASE DE CONSTRUCCION: 3



INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 1



UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA: UPU 4 - AGUABLANCA



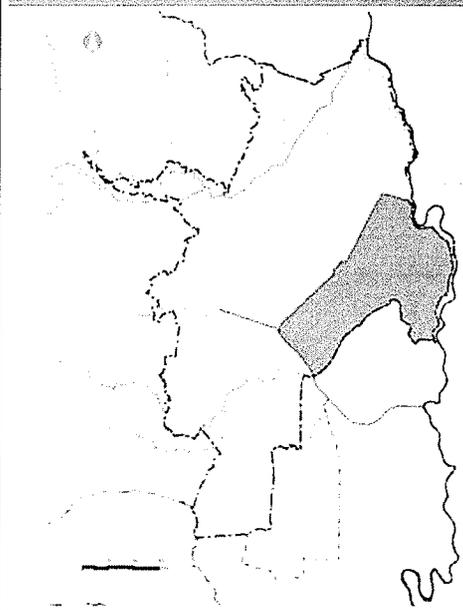
Fuente: Acuerdo No. 0373 del PQT de Cali del año 2014.

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

Unidad de Planificación Urbana 4

Aguablanca – Identificación





UPU	
No.	Nombre
1	MENGA
2	INDUSTRIAL
3	RIO CAUCA
4	AGUABLANCA
5	VILLANUEVA
6	CENTRO
7	VERSALLES
8	CERROS
9	MANZANA DEL SABER
10	ESTADIO
11	SANTA ELENA
12	VALLE DEL LILI
13	MELÉNDEZ
14	PANCE
15	EXPANSIÓN



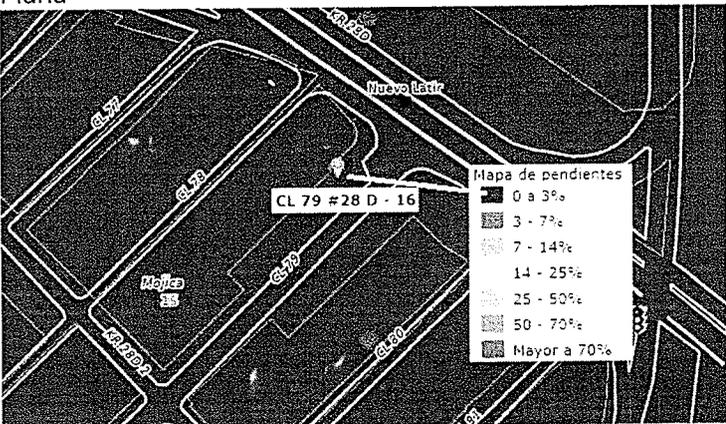
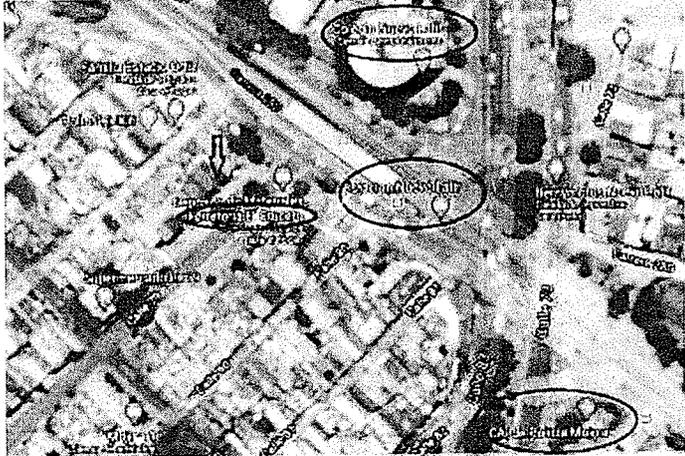
7.6.6. VÍAS DE ACCESO:

Vías Principales: Calle 73 – AVENIDA CIUDAD DE CALI – Carrera 28D.

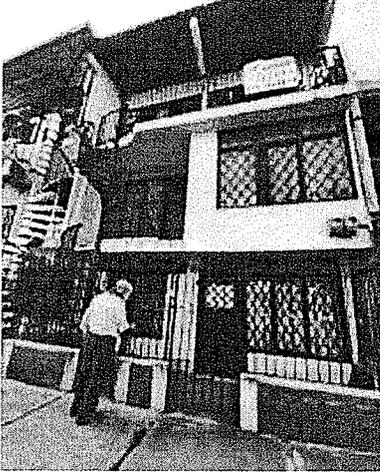
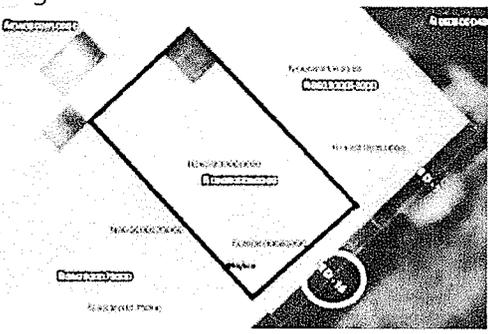
Vías Secundarias: Carrera 28D2 – Calle 79

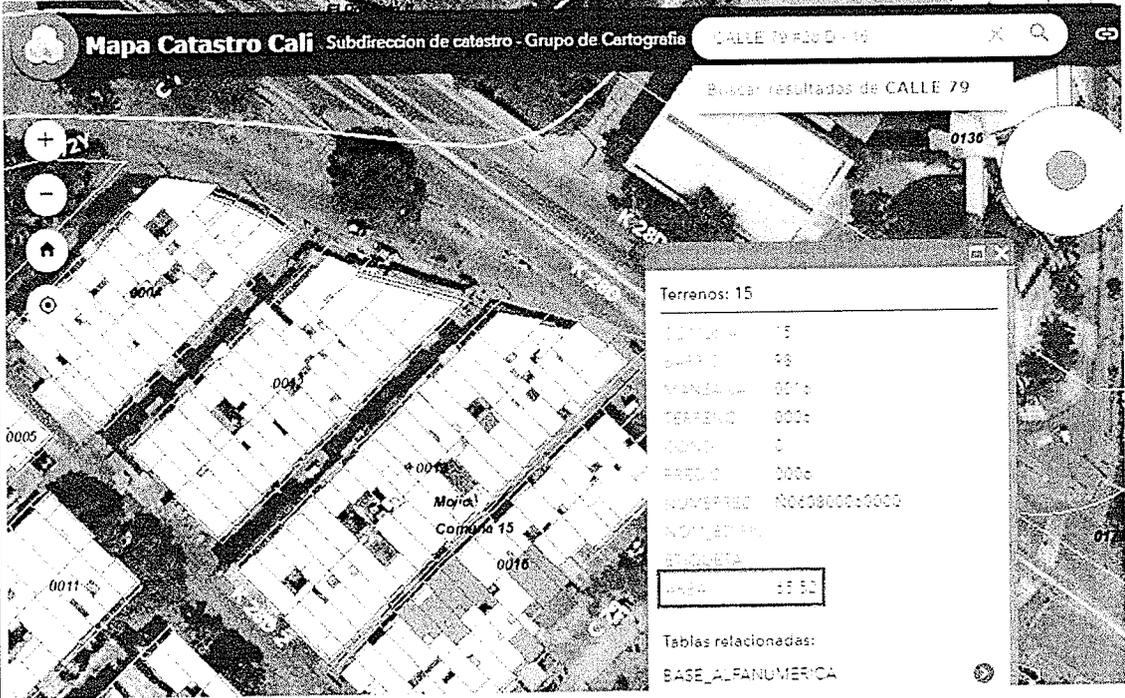


Fuente: Google Earth

7.6.6.1.	ELEMENTOS:
Andenes:	Si
Sardineles, cunetas:	Si, en buen estado
Vías Pavimentadas:	Si, en buen estado
Iluminación pública:	Buena en el sector.
7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno.	
7.6.7.	AMOBILIAMIENTO URBANO:
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas, parques en la zona, Estaciones del MIO, Centros de Educación como El Nuevo Latir.	
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:
Plana	
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 201</i></p>	
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Sobre las vías principales.	
7.6.10.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:
Institución Educativa Nuevo Latir, Estación del MIO Nuevo Latir, CAI de Policía Mojica.	
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Google Maps</i></p>	

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

7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE: Edificación de 3 Pisos. 3 apartamentos independientes sin RPH.
7.7.2.	USO ACTUAL: Vivienda.
7.7.3.	UBICACIÓN: Calle 79 # 28D-16
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:- Norte: 11 mts con Lote No.21 Sur: 11 mts con Lote No.23 Oriente: 6 mts con Lote No.16 Occidente: 6 mts con la Calle 79 Detallados en la EP #: 3535 del 20 de diciembre de 2017, Notaria 10 de Cali. <i>Fuente: Documentos suministrados</i>
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS: Muro bajo en ladrillo y Reja de Hierro.  <i>Fuente: Vikim</i>
7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO: Regular.  <i>Fuente: https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32</i>

7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
<p>Información NO suministrada. Se evidencia la construcción de 3 apartamentos independientes, sin Reglamento de Propiedad Horizontal. Todo el inmueble se encuentra bajo una sola Matricula Inmobiliaria.</p>	
7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:
<p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1704 DEL 27-04-87 NOTARIA 3 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984) AREA: 66.00 M2. SE DEJA CONSTANCIA EN LA ESCRITURA 1290 DE 18-03-93 NOTARIA 8 DE CALI QUE SOBRE DICHO LOTE DE TERRENO SE CONTRUYO LA CASA DE HABITACION. De acuerdo a informacion consignada en el Certificado de Tradición, la construcción inicial fue realizada en 1993, por lo tanto, se estima que el inmueble base tiene 27 años aproximadamente.</p>	
7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:
<p>Área Lote: 66 m². Fuente: Certificado de Tradición y EP Se valida la información en el Mapa Catastro de Cali, donde encuentra el área del lote del predio es de: 65.52 m².</p>	
 <p style="text-align: center;"><i>Fuente: https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878</i></p> <p><i>Se realizará la valoración teniendo en cuenta el área reportada en Catastro Cali.</i></p>	

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

Área Construida: 3 PISOS

3 apartamentos independientes: Total, Área construida: 166,74 m².

Dirección del Inmueble	Área Construida m ² Piso 1	Área Construida m ² Piso 2	Área Construida m ² Piso 3	ÁreaTOTAL Construida m ²
CALLE 79 #28 D - 16. LOTE 22. MANZANA 4. URB. MOJICA I	53,58	56,58	56,58	166,74

Fuente: Medidas tomadas durante la Visita

7.7.5.4 DEPENDENCIAS:

Apartamento 1: No fue posible el ingreso, de acuerdo a lo informado es igual a los otros 2 apartamentos. Sala comedor, 2 alcobas, cocina, zona ropas, baño.

Apartamento 2: Sala comedor, 2 alcobas, cocina, zona ropas, baño.

Apartamento 3: Sala comedor, 2 alcobas, cocina, zona ropas, baño.

7.7.5.5 ACABADOS:

Del Edificio:

Estructura: Se supone Aportricada en concreto

Entrepisos: Losa de concreto

Techos: Losa de Concreto.

Fachada: Ladrillo Repellido y pintado con vinilo color crema para exteriores.

Ventanales en Alumnio

Reja exterior en hierro

Antejardín: En concreto pulido

Escaleras exteriores en forma de caracol para acceder a los pisos 2 y 3: En tubo y barandas y escalones metálicos.

Balcones en Pisos 2 y 3: Con baranda metálica a media altura.

Apartamentos 101, 201 y 301

Ventaneria en general: Carpintería Metálica.

Puertas Exteriores e Interiores: Carpintería Metálica.

Muros Interiores: Estucados y Pintados

Cielos rasos: Estucados y pintados

Pisos en general: Cerámica convencional.

Baño: Línea económica, con cortina en la ducha, pisos en cerámica y paredes enchapadas en cerámica.

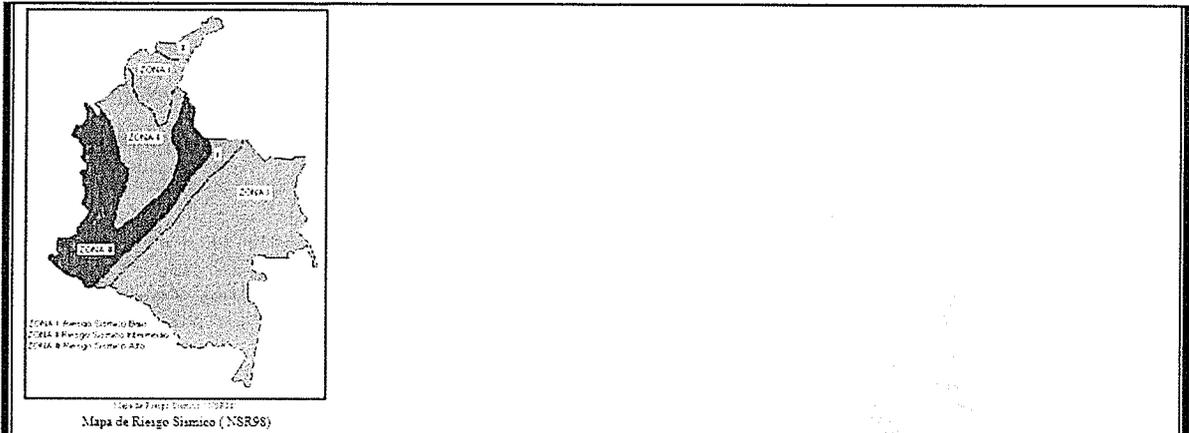
Cocina: Mesón en cerámica y paredes a la mitad enchapadas en cerámica y otra mitad estucada y pintada. Lavaplatos en acero inoxidable.

Zona de Oficios: con lavadero en cemento enchapado con cerámica.

Fuente: Visita

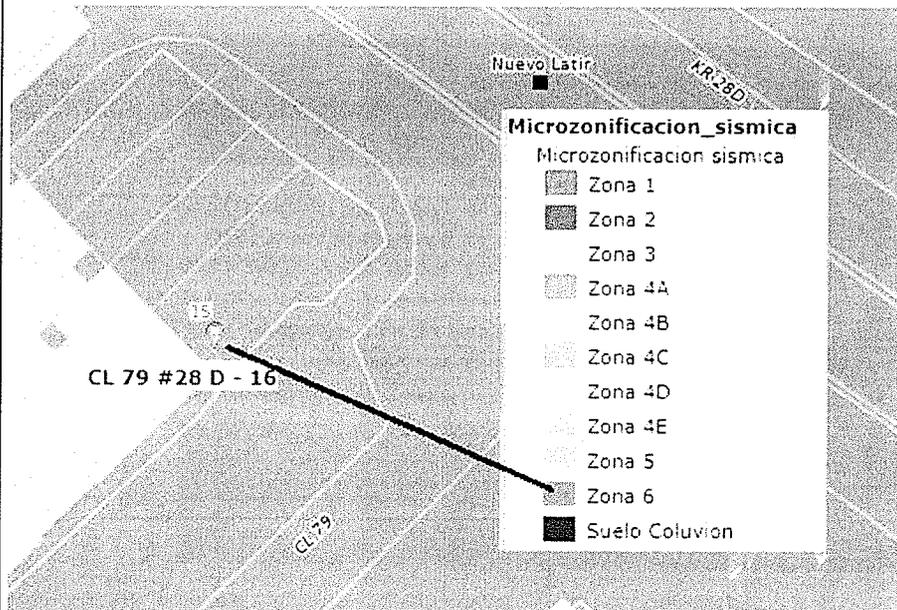
7.7.5.6	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE
En general se evidencia un buen estado de conservación de todo el inmueble	
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA: 370-268859 de la Oficina de Registros Públicos de Cali. <i>Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad</i>
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD: 3535 del 20 de diciembre de 2017. Notaria 10 de Cali. Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia.
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO: Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)	
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:
10.1.	PROBLEMAS DE INUNDACION, INCENDIOS, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA :
INUNDACION: Según los estudios realizados, la zona donde está el predio tiene AMENAZA ALTA de inundación fluvial (Cercanía al río Cauca).	
SISMICA: Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.	

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



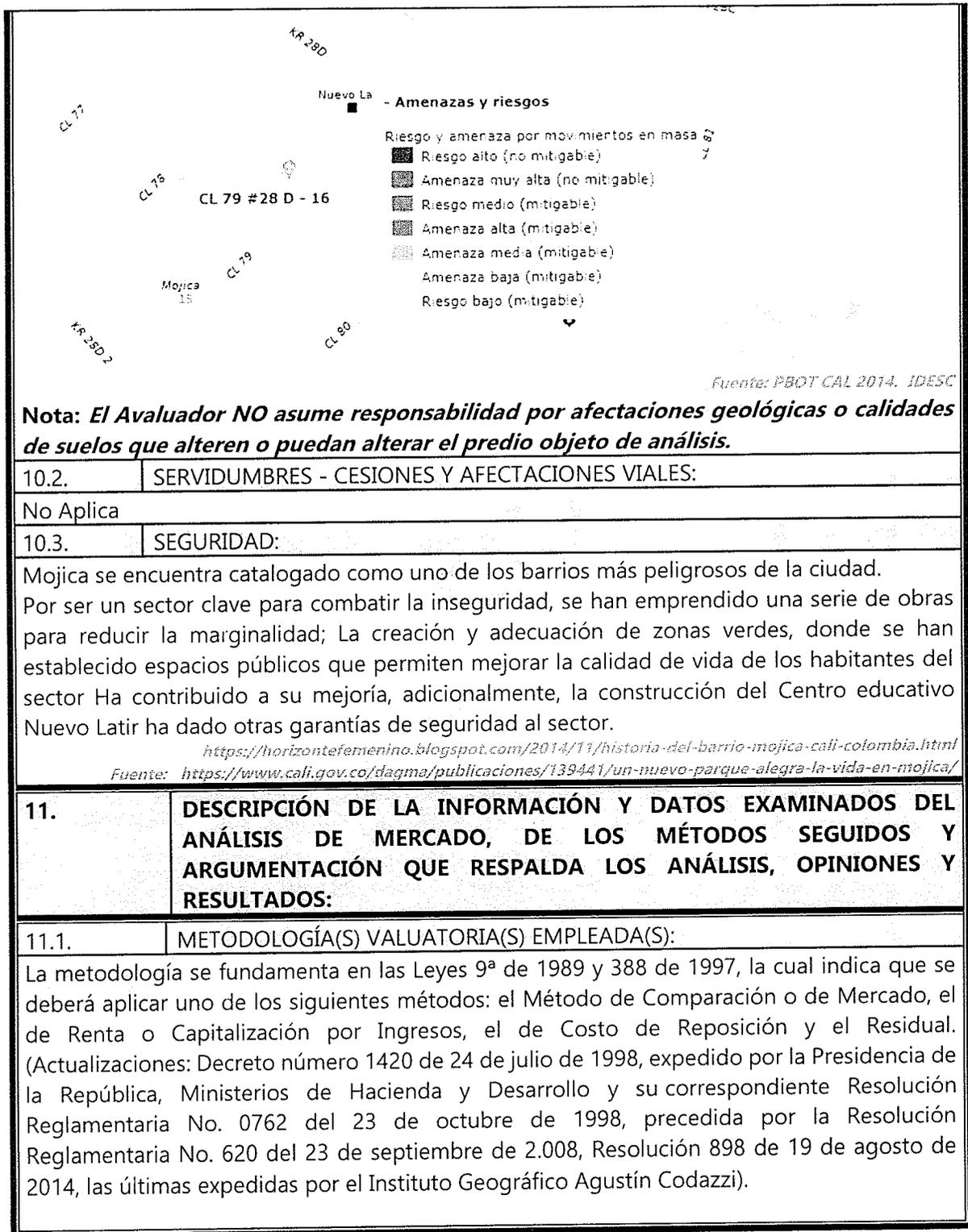
Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

El inmueble en estudio se localiza en la **Micro Zona Sísmica 6: LLANURA ALUVIAL**. En la zona oriental se deben realizar estudios puntuales para construcciones con el fin de evaluar el potencial de licuación.



Fuente: Decreto 411.0.20.0150 del 18 de marzo de 2013
Fuente: PBDY CAL 2014. IDESC

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



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

10.2. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No Aplica

10.3. SEGURIDAD:

Mojica se encuentra catalogado como uno de los barrios más peligrosos de la ciudad. Por ser un sector clave para combatir la inseguridad, se han emprendido una serie de obras para reducir la marginalidad; La creación y adecuación de zonas verdes, donde se han establecido espacios públicos que permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector. Ha contribuido a su mejoría, adicionalmente, la construcción del Centro educativo Nuevo Latir ha dado otras garantías de seguridad al sector.

<https://horizontefemenino.blogspot.com/2014/11/historia-del-barrio-mojica-cali-colombia.html>
 Fuente: <https://www.cali.gov.co/dagma/publicaciones/139441/un-nuevo-parque-alegra-la-vida-en-mojica/>

11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:

11.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

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

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

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

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

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

Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$ X= media aritmética sumatoria N= muestra	Desviación estándar $S = \sqrt{\sum(X-Xi)^2/N}$ S= desviación estándar √= raíz cuadrada Xi= valores	Coficiente de variación $V = (S/X)*100$ V= coeficiente de variación	Coficiente de asimetría $A = (X-Mo)/S$ A = coeficiente de asimetría Mo= moda
---	---	---	---

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del evaluador.

Método de Reposición. Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), 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 (Método de Fitto y Corvini).

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

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

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

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

METODO COMPARATIVO:

Se encontraron ofertas de casas en venta de similares características en el sector.



Fuente: Google Earth

DATO	1
INMUEBLE	CASA
TIPO	USADO
EDAD APROX.	MAS DE 30 AÑOS
DIRECCION / UBICACION	MOJICA
	
VALOR \$ COL	51.600.000
AREA CONSTR m²	70
AREA lote m²	66 m²
VALOR / m²	880.000 m²
Nº PISOS	2
ESTRATO	1
DESCRIPCION	
Dos pisos totalmente independientes: 3 habitaciones c/u, sala comedor cocina baños patio	
OFRECIDO POR	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/mojica-det-5698077.aspx	

DATO	2
INMUEBLE	CASA
TIPO	USADO
EDAD APROX.	MAS DE 30 AÑOS
DIRECCION / UBICACION	MOJICA
	
VALOR \$ COL	114.400.000
AREA CONSTR m²	150 m²
AREA lote m²	66 m²
VALOR / m²	762.667 m²
Nº PISOS	3
ESTRATO	1
DESCRIPCION	
Tres pisos totalmente independientes: 2 habitaciones c/u, sala comedor cocina baño	
OFRECIDO POR	
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/se-vende-casa-en-mojica-2/8492591?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	

DATO	3
INMUEBLE	CASA
TIPO	USADO
EDAD APROX.	MAS DE 30 AÑOS
DIRECCION / UBICACION	MOJICA
	
VALOR \$ COL	74.800.000
AREA CONSTR m²	70 m²
AREA lote m²	66 m²
VALOR / m²	1.058.871 m²
Nº PISOS	2
ESTRATO	1
DESCRIPCION	
Dos pisos totalmente independientes. Piso 1: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor. Piso 2: En Obra gris. 3 cuartos, baño, sala, comedor	
OFRECIDO POR	
https://clasificados.eu.org/inmuebles/casas-apartamentos-en-venta/vendo-casa-de-2-pisos_i110377	

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

DATO		4	DATO		5
INMUEBLE		CASA	INMUEBLE		CASA
TIPO		USADO	TIPO		USADO
EDAD APROX.		MAS DE 30 AÑOS	EDAD APROX.		MAS DE 30 AÑOS
DIRECCION / UBICACION		MOJICA	DIRECCION / UBICACION		MOJICA
					
VALOR \$ COL		70.000.000	VALOR \$ COL		66.000.000
AREA CONSTR m²		100 m²	AREA CONSTR m²		143 m²
AREA lote m²		66 m²	AREA lote m²		70 m²
VALOR / m²		704.000 m²	VALOR / m²		461.538 m²
No PISOS		2	No PISOS		2
ESTRATO		1	ESTRATO		1
DESCRIPCION			DESCRIPCION		
Dos pisos totalmente independientes, en remodelación. Piso 1: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor. Piso 2: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor.			Casa esquinera. Primer piso tiene dos apartaestudios con baño, cocina, una habitación principal, sala y lavadero. el segundo piso consta de 3 habitaciones, sala, comedor, baño, patio, cocina		
OFRECIDO POR			OFRECIDO POR		
https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/mojica-det-5648275.aspx#pnlMap			https://www.olx.com.co/item/casa-en-mojica-bien-ubicada-iiid-1061086499		

METODO COMPARATIVO DE VENTA - TABLA 2 -
 OFRECIEMIENTOS VENTAS - INMUEBLES EN EL BARRIO MOJICA - CALI - AGOSTO 2020

DATO	INMUEBLE	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m²
2	CASA EN MOJICA	70	70.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/mojica-det-5648275.aspx	Sra. Patricia. 315 3479180	Dos pisos totalmente independientes: 3 habitaciones c/u, sala comedor cocina baños patio	60
2	CASA EN MOJICA	150	130.000.000	https://co.foxuz.com/inmuebles/venta/casa/te-vende-casa-en-mojica-2/8492591?utm_source=Livli-connect&utm_medium=referrer	3168548641	Tres pisos totalmente independientes: 2 habitaciones c/u, sala comedor cocina baño	60
3	CASA EN MOJICA	70	85.000.000	https://clasificados.eu.org/inmuebles/casas-apartamentos-en-venta/vendo-casa-de-2-pisos-1110377	Jose Andres Hurtado. 3036704976	Dos pisos totalmente independientes. Piso 1: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor. Piso 2: En Obra gris. 3 cuartos, baño, sala, comedor	60
4	CASA EN MOJICA	100	80.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/mojica-det-5648275.aspx#pnlMap	Sr. Edgar. 3185425765	Dos pisos totalmente independientes, en remodelación. Piso 1: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor. Piso 2: 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor.	60
5	CASA EN MOJICA	143	75.000.000	https://www.olx.com.co/item/casa-en-mojica-bien-ubicada-iiid-1061086499	Ledy Dominguez. 3154855430	Casa esquinera. Primer piso tiene dos apartaestudios con baño, cocina, una habitación principal, sala y lavadero. el segundo piso consta de 3 habitaciones, sala, comedor, baño, patio, cocina	70

Es importante anotar que por la situación actual de incertidumbre debida al COVID19, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 12%.

Según los indicadores económicos y proyecciones macroeconómicas, indican que la recuperación económica será lenta y tardara cerca de 5 años" (fuente : La Republica <https://www.larepublica.co/economia/la-recuperacion-economica-tardara-entre-cinco-y-seis-anos-juan-carlos-echeverry-3049543>).

METODO COMPARATIVO DE VENTA - TABLA 2 -
 OFRECIMIENTOS VENTAS - INMUEBLES EN EL BARRIO MOJICA - CALI - AGOSTO 2020

DATO	INMUEBLE	AREA CONSTR m ²	VALOR OFERTADO	HOMOGENEIZACION	VALOR FINAL	AREA LOTE m ²
2	CASA EN MOJICA	70	70.000.000	12%	61.600.000	66
2	CASA EN MOJICA	150	130.000.000	12%	114.400.000	66
3	CASA EN MOJICA	70	85.000.000	12%	74.800.000	60
4	CASA EN MOJICA	100	80.000.000	12%	70.400.000	66
5	CASA EN MOJICA	143	75.000.000	12%	66.000.000	70

Para hallar el valor por m² de la componente lote en los datos encontrados que presentan algún tipo de construcción, se determina el Valor Actual de la misma mediante el Método de Reposición, con base en los datos de Valores de Reposición a nuevo de la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2020 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO: VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
 ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AU)
 ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTUALES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 7 LUJO
	VR	VB						
VR de REPOSICION A NUEVO / TRIM 2020 (INCLUYE AU)	\$1.551.917/m ²	\$1.191.275/m ²	\$1.176.673/m ²	\$1.357.896/m ²	\$1.446.310/m ²	\$1.676.452/m ²	\$2.219.367/m ²	\$3.216.874/m ²
% DE INCLUIDO	24,94%	27,00%	26,73%	27,80%	27,22%	27,82%	29,66%	23,82%

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

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECKE											
OFERTA	INMUEBLE	AREA m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 1	CASA EN MOJICA	70,00	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.101.776	\$508.932	\$592.844	\$ 593.000
DATO 2	CASA EN MOJICA	150,00	25	100	25,00%	3,5	43,61%	\$ 1.101.776	\$480.529	\$621.247	\$ 621.000
DATO 3	CASA EN MOJICA	70,00	20	100	20,00%	3	27,93%	\$ 1.101.776	\$307.705	\$794.071	\$ 794.000
DATO 4	CASA EN MOJICA	100,00	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 950.951	\$439.263	\$511.688	\$ 512.000
DATO 5	CASA EN MOJICA	143,00	45	70	64,29%	3,5	68,31%	\$ 950.951	\$649.638	\$301.313	\$ 301.000

El valor final de la componente lote para todos los datos luego de descontar las construcciones encontradas es el siguiente:

METODO COMPARATIVO DE VENTA - TABLA 2 -
 OFRECIMIENTOS VENTAS - INMUEBLES EN EL BARRIO MOJICA - CALI - AGOSTO 2020

DATO	INMUEBLE	AREA CONSTR m ²	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m ²	VALOR/ m ² LOTE
2	CASA EN MOJICA	70	61.600.000	41.510.000	20.090.000	66	\$ 304.394
2	CASA EN MOJICA	150	114.400.000	93.150.000	21.250.000	66	\$ 321.970
3	CASA EN MOJICA	70	74.800.000	55.580.000	19.220.000	60	\$ 320.333
4	CASA EN MOJICA	100	70.400.000	51.200.000	19.200.000	66	\$ 290.909
5	CASA EN MOJICA	143	66.000.000	43.043.000	22.957.000	70	\$ 327.957
DATOS							5
PROMEDIO m ²							313.113
DESVIACION							15.165
COEFICIENTE DE VARIACION							4,84%
LIMITE SUPERIOR							328.278
LIMITE INFERIOR							297.947

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre \$328.278/m² y \$297.947/m². La media aritmética encontrada es de \$313.113/m², con un coeficiente de variación de 4.84%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por la localización del inmueble, su cercanía a la vía principal y a la estación del MIO del Nuevo Latir, el perito opta por el valor arrojado como promedio \$313.113/m² como el valor más adecuado para el componente lote del predio.

En el mes de enero de este mismo año, este avalúo también nos fue solicitado por el banco; en esa ocasión antes del fenómeno COVID se aplicó un porcentaje de negociación del 5%, y se optó por el valor del límite superior teniendo en cuenta la localización esquinera y cercanía del predio a una estación principal del sistema integrado de transporte (frente al predio) y a uno de los colegios públicos más importantes de la ciudad – Nuevo Latir – ubicado también diagonal al predio. En esta ocasión, posterior al inicio del fenómeno y dadas las nuevas circunstancias económicas y de incertidumbre se ha aplicado a los datos de mercado encontrados un porcentaje de negociación el 12% y tomado la media aritmética como la tendencia central.

METODO DE REPOSICION.

Se utiliza la depreciación para las construcciones existentes mediante las tablas de afectación de Ross Heideck según el estado actual de la construcción:

Los valores de Reposición a Nuevo se calculan conforme a la tabla de datos de la Lonja de Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca.

**RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2020
 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido**

LONJA DE PROPIEDAD RAZ 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 AU)
 ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTUALES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 7
	VE	VE						
VE * REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2020 INCLUYE AJA	\$952.93 / m ²	\$1.131.778 / m ²	\$1.178.873 / m ²	\$1.387.496 / m ²	\$1.440.310 / m ²	\$1.676.452 / m ²	\$2.216.857 / m ²	\$3.216.834 / m ²
% D. INCLUIDO:	24.94%	27.92%	28.79%	31.96%	33.20%	37.12%	56.55%	82.07%

METODO DE REPOSICION

DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION - TABLA DE ROSS - HEIDECKE

CALLE 79 #28 D - 16. LOTE 22. MANZANA 4. URB. MOJICA I	AREA m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAC	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ACTUAL / m ²	VALOR ACTUAL TOTAL
PISO 1	53,58	27	100	27,00%	3	32,14%	\$ 1.176.073	\$ 798.000 /m ²	\$ 42.756.840
PISO 2	55,58	27	100	27,00%	3	32,14%	\$ 1.176.073	\$ 798.000 /m ²	\$ 45.150.840
PISO 3	55,58	27	100	27,00%	3	32,14%	\$ 1.176.073	\$ 798.000 /m ²	\$ 45.150.840
TOTAL AREA CUBIERTA	166,74m²								133.058.520

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en \$133.058.520.

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

Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: \$153.573.660

CALLE 79 #28 D - 16. LOTE 22. MANZANA 4. URB. MOJICA I	AREA m ²	VR / m ²	VR TOTAL
VALOR LOTE	65,52	313.113	20.515.140
VALOR CONSTRUCCIONES	166,74		133.058.520
METODO COMPARATIVO			\$ 153.573.660

11.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se evidencia en el sector un bajo movimiento inmobiliario tanto de ofertas de venta como alquiler.

11.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Media. Por las condiciones de inseguridad del sector.

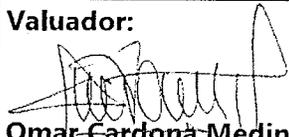
Sin embargo es importante mencionar que este predio en particular por su cercanía a la Estación del Nuevo Latir del MIO, tiene mayores perspectivas que los inmuebles en el interior del barrio.

11.6. VALUACIÓN:

CALLE 79 #28 D - 16. LOTE 22. MANZANA 4. URB. MOJICA I	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	65,52	\$ 313.113	\$ 20.515.140
VALOR CONSTRUCCIONES	166,74		\$ 133.058.520
VALOR COMERCIAL			\$ 153.573.660

EL **VALOR COMERCIAL ESTIMADO** DEL INMUEBLE ES DE \$153.573.660. CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/C.

Valuador:



Omar Cardona Medina

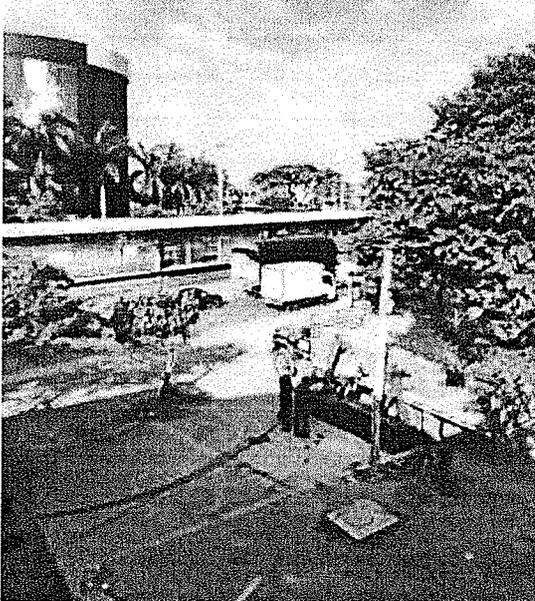
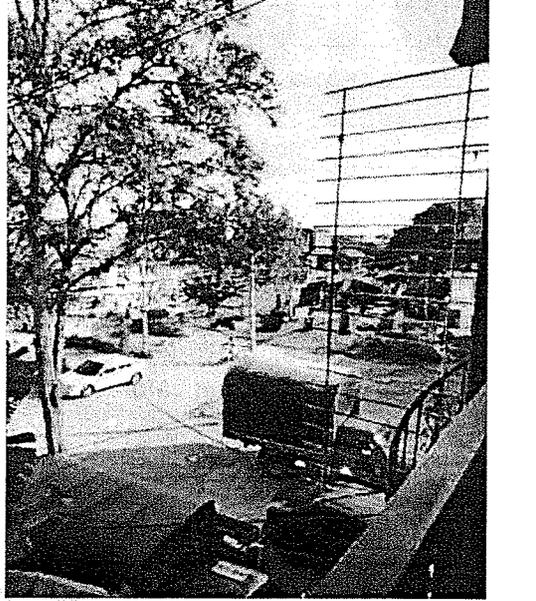
Ingeniero Civil -

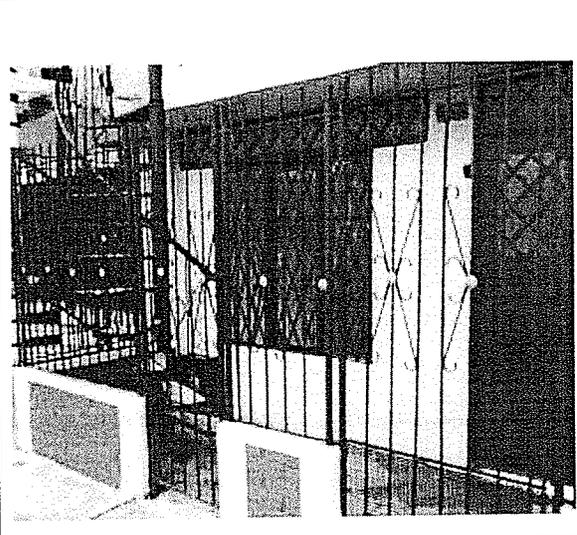
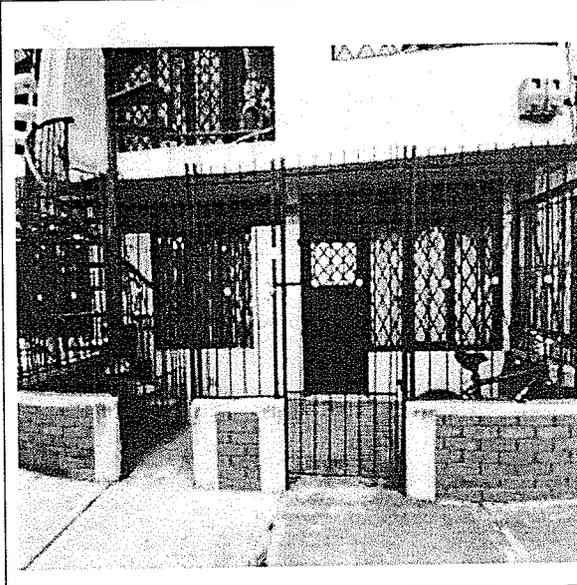
Mp 19202-35727 Cauca

RAA AVAL-76305323 y RNA 1707. para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

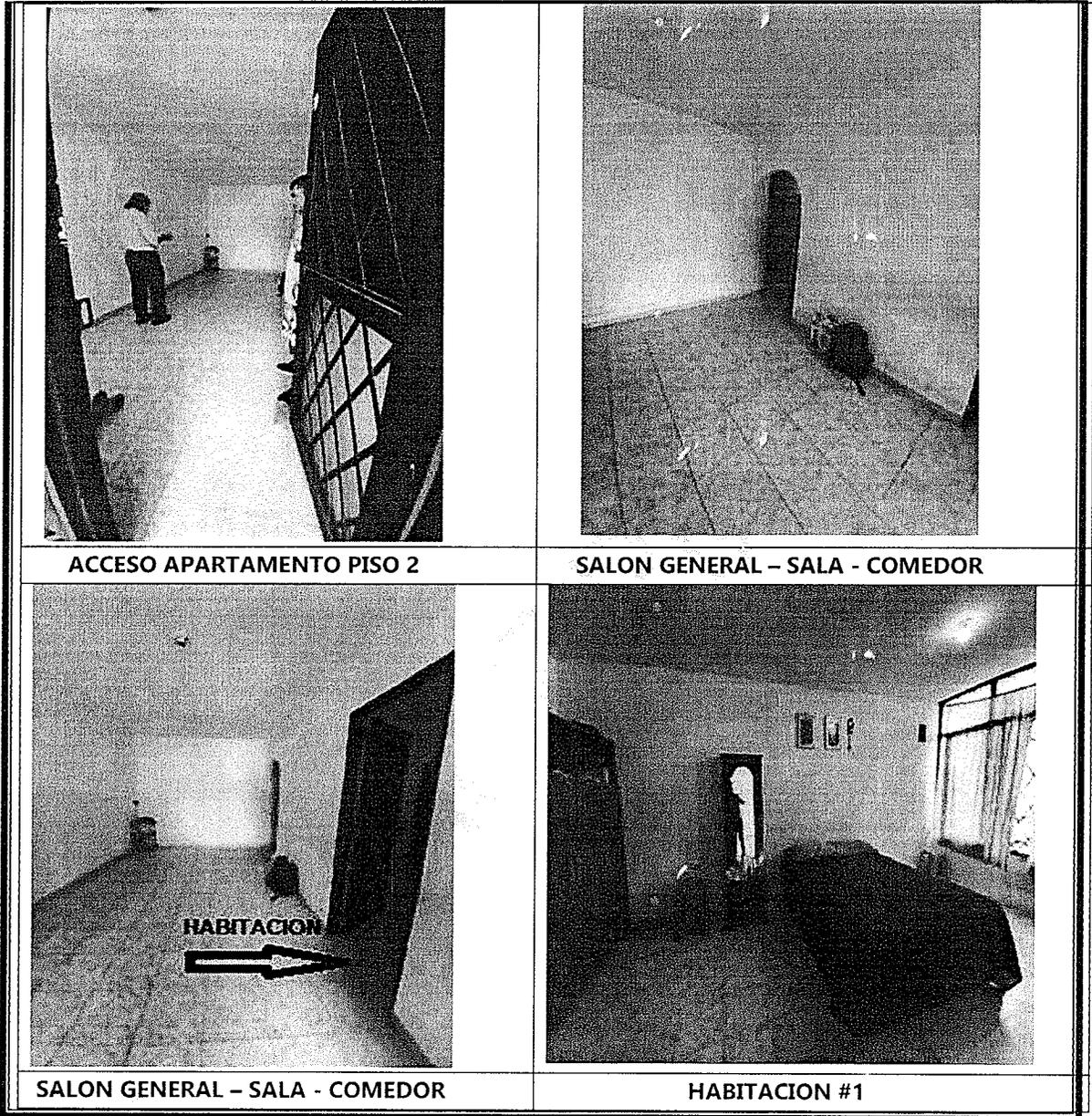
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	
12.1.	NOMBRE DEL VALUADOR:	
12.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE	RAA / R.N.A.
	Omar Aníbal Cardona Medina	AVAL-76305323 / 1707
13.	VIGENCIA DE LA VALORACIÓN	
	De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.	
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	
	<i>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de OC Ingeniería EU.</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales. ➢ Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. ➢ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe. 	
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	
	<p>OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.</p> <p>El concepto económico que como evaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.</p> <p>Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación.</p>	

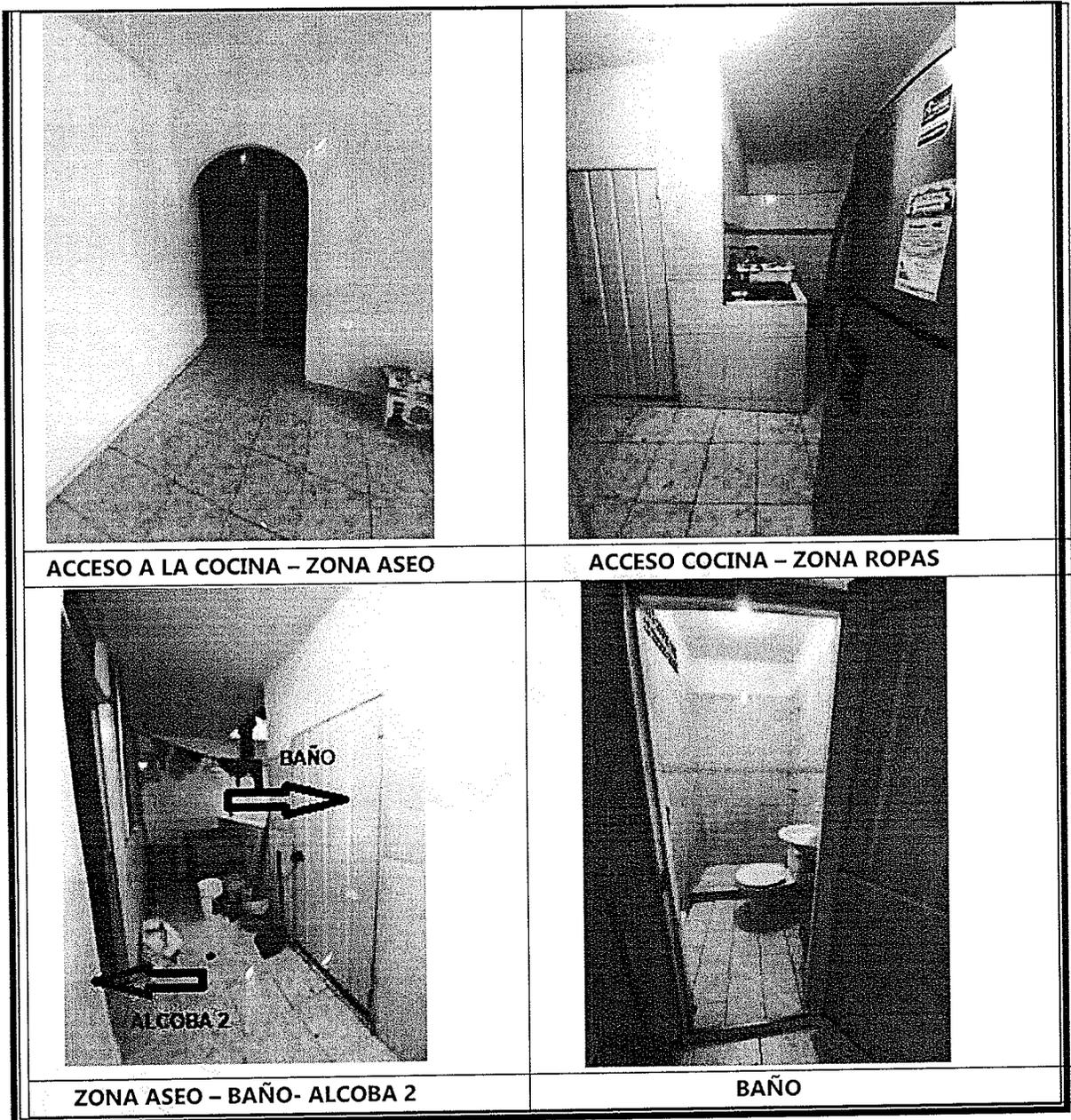
Nit. 805.024.121-7
OC Ingenieria EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

16.	REGISTRO FOTOGRAFICO:
	
VECINDARIO - SOBRE CRA 28D	VECINDARIO - SOBRE CALLE 79
	
FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO	FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

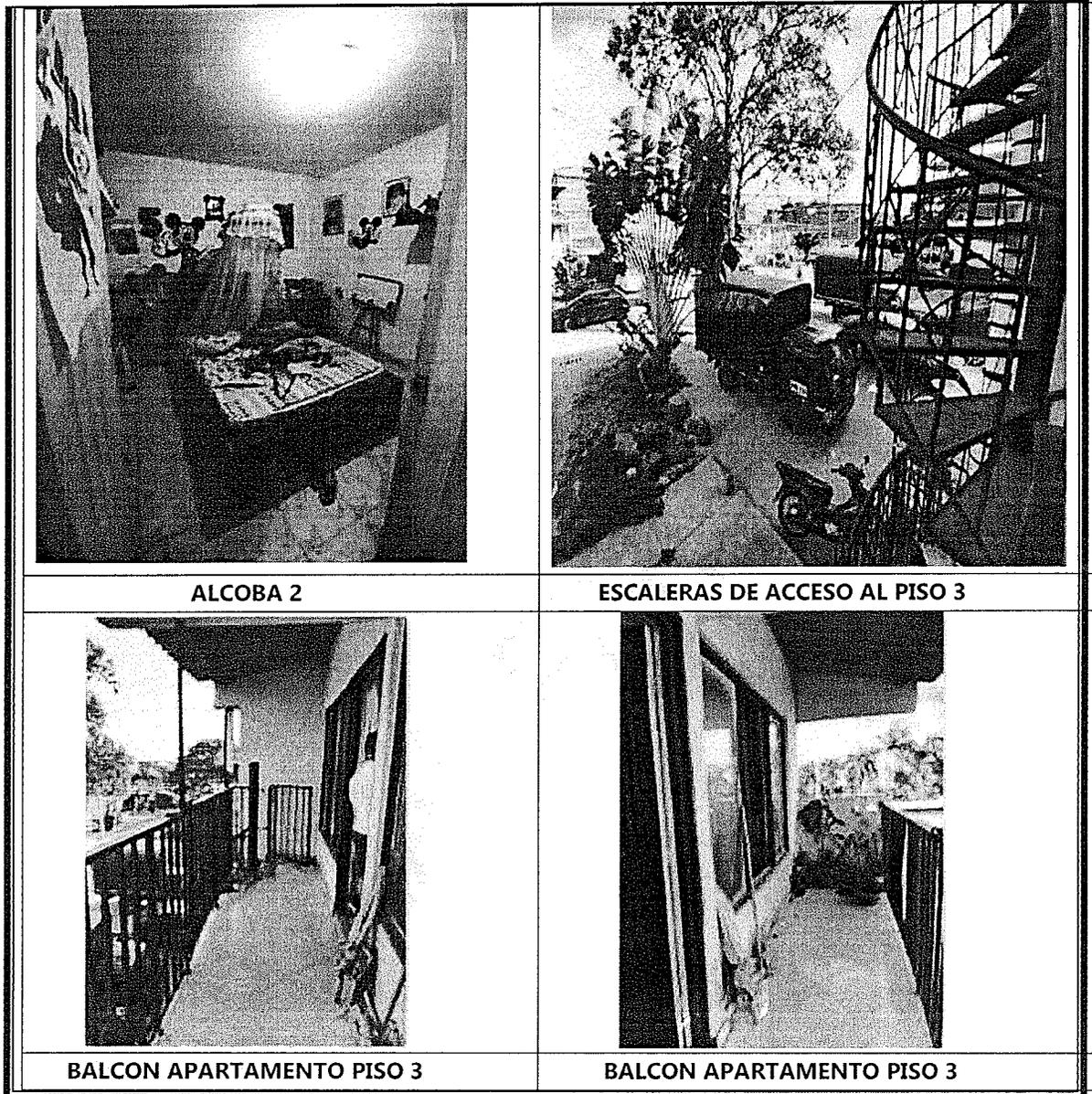
	
<p>NOMENCLATURA DEL INMUEBLE</p>	<p>ANTEJARDIN DESDE EL EXTERIOR</p>
	
<p>ANTEJARDIN DESDE LAS ESCALERAS</p>	<p>AL APARTAMENTO DEL PRIMER PISO NO FUE POSIBLE EL ACCESO</p>

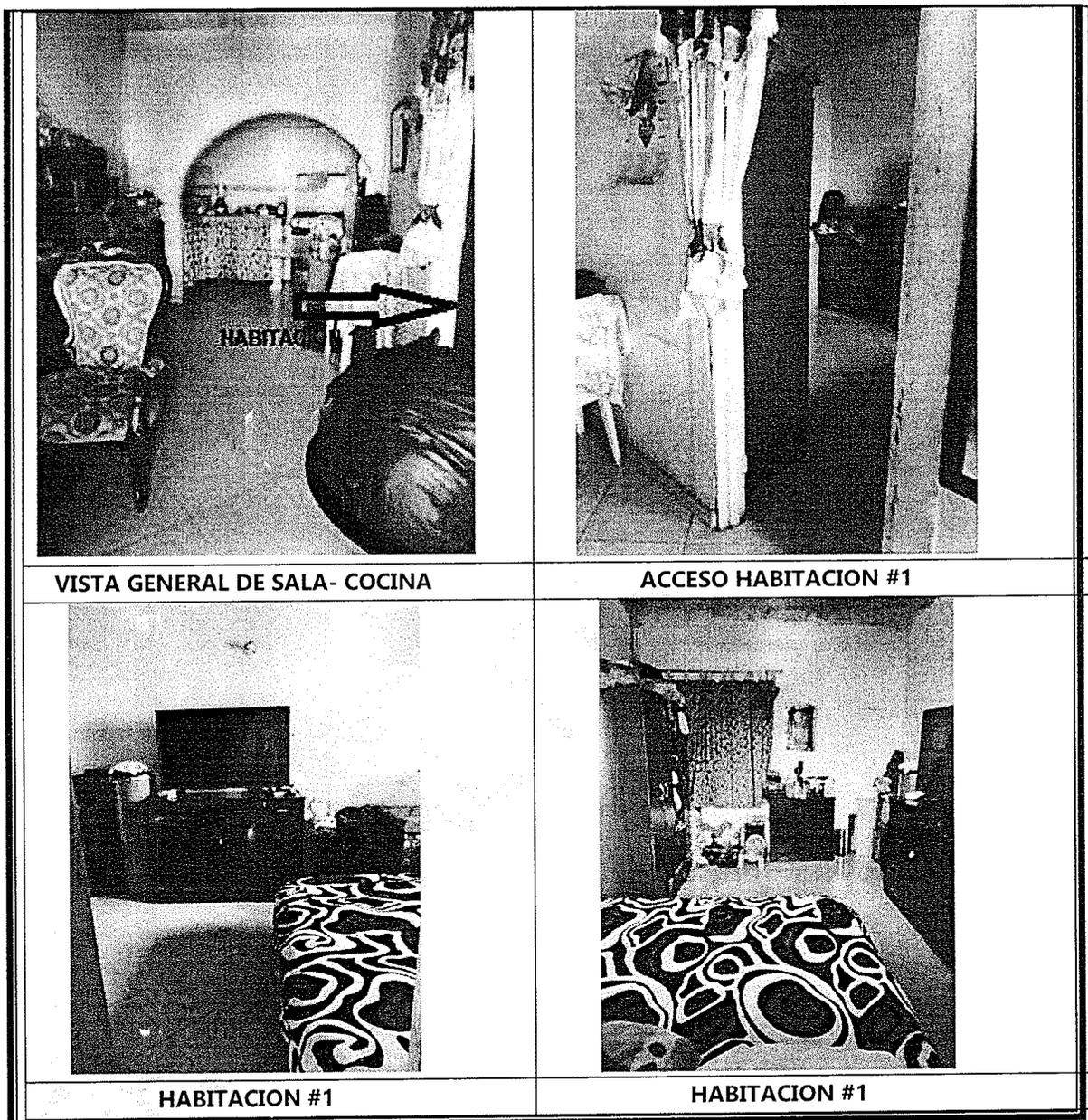
Nit. 805.024.121-7
OC Ingenieria EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



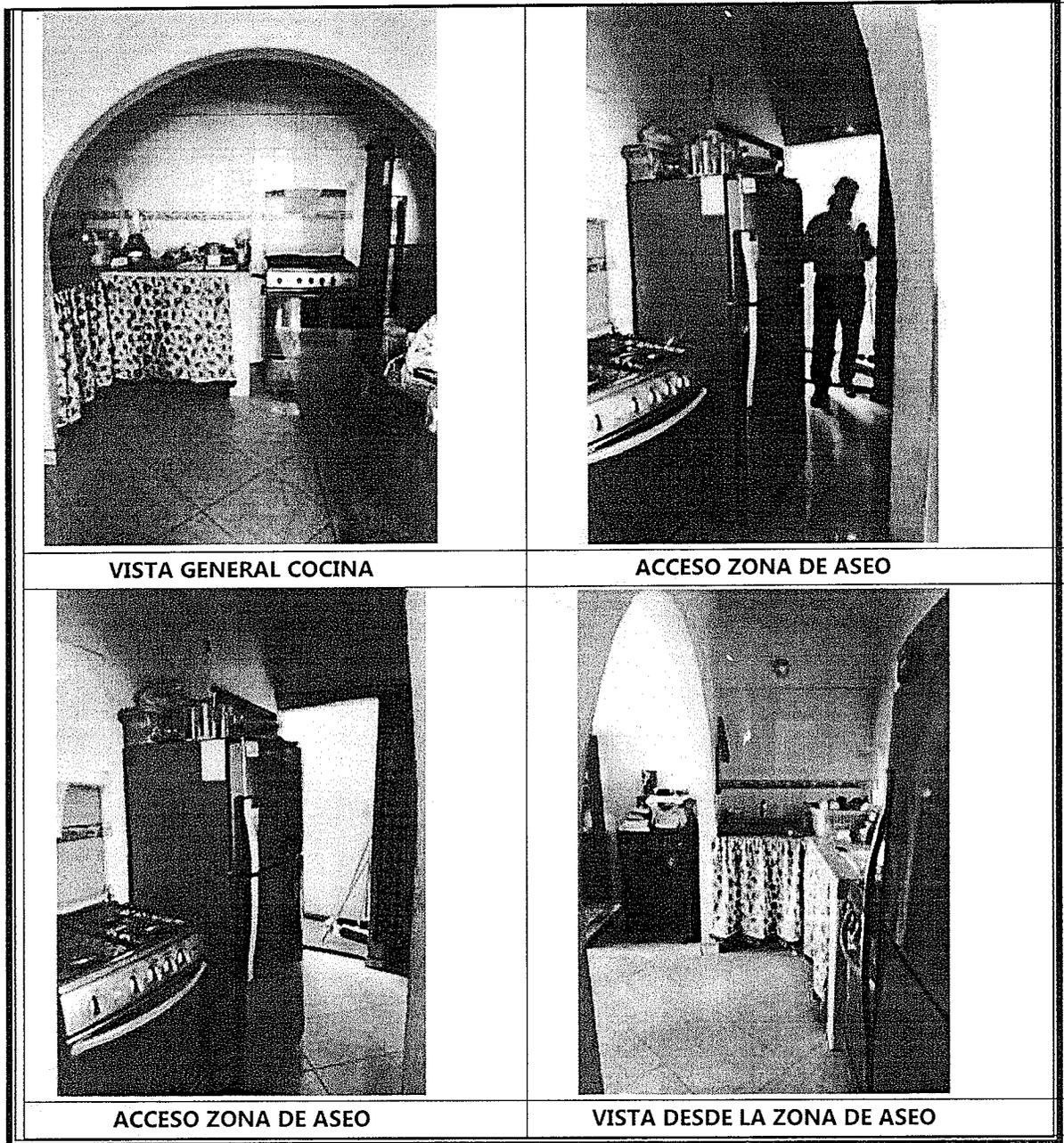


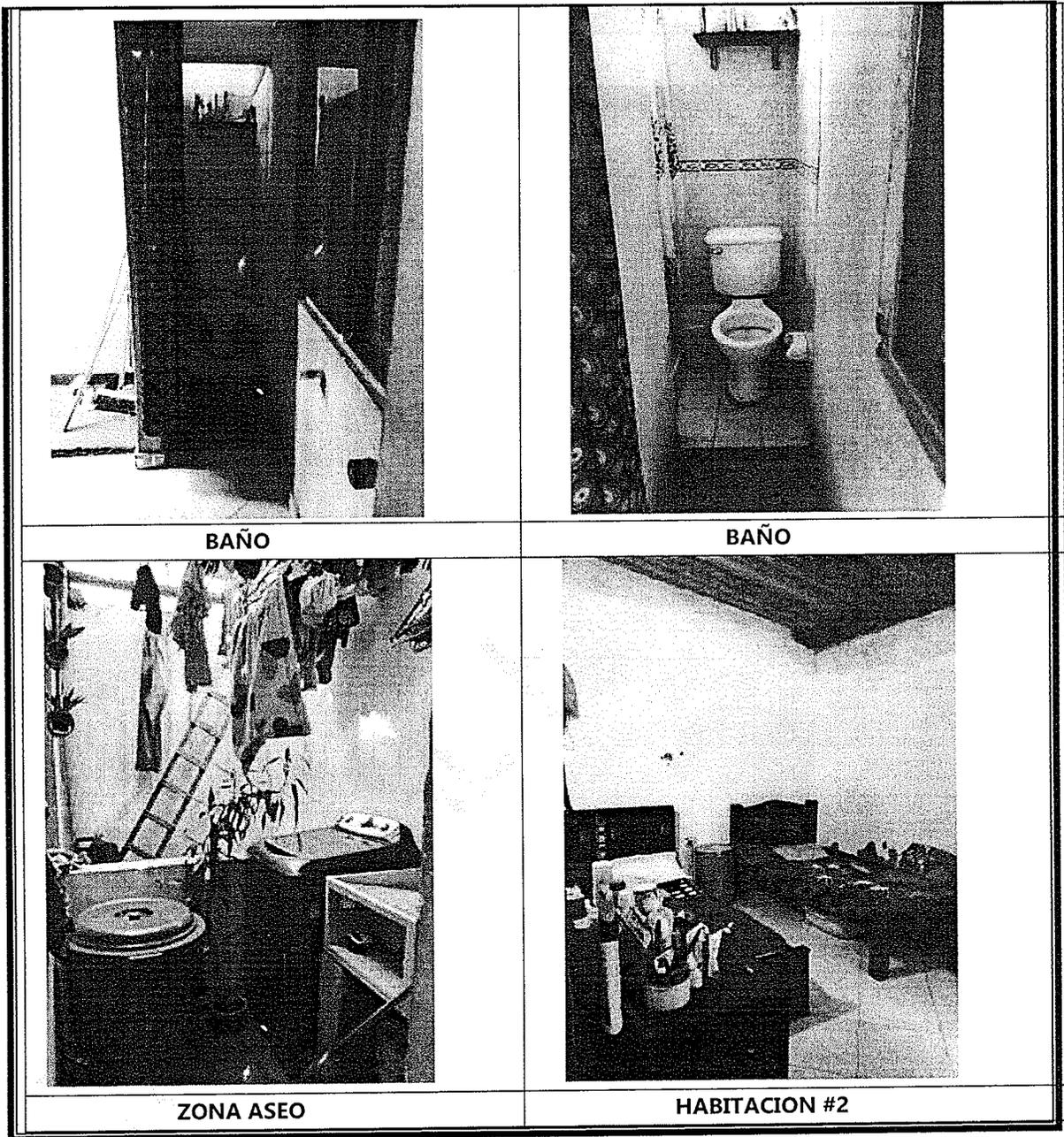
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



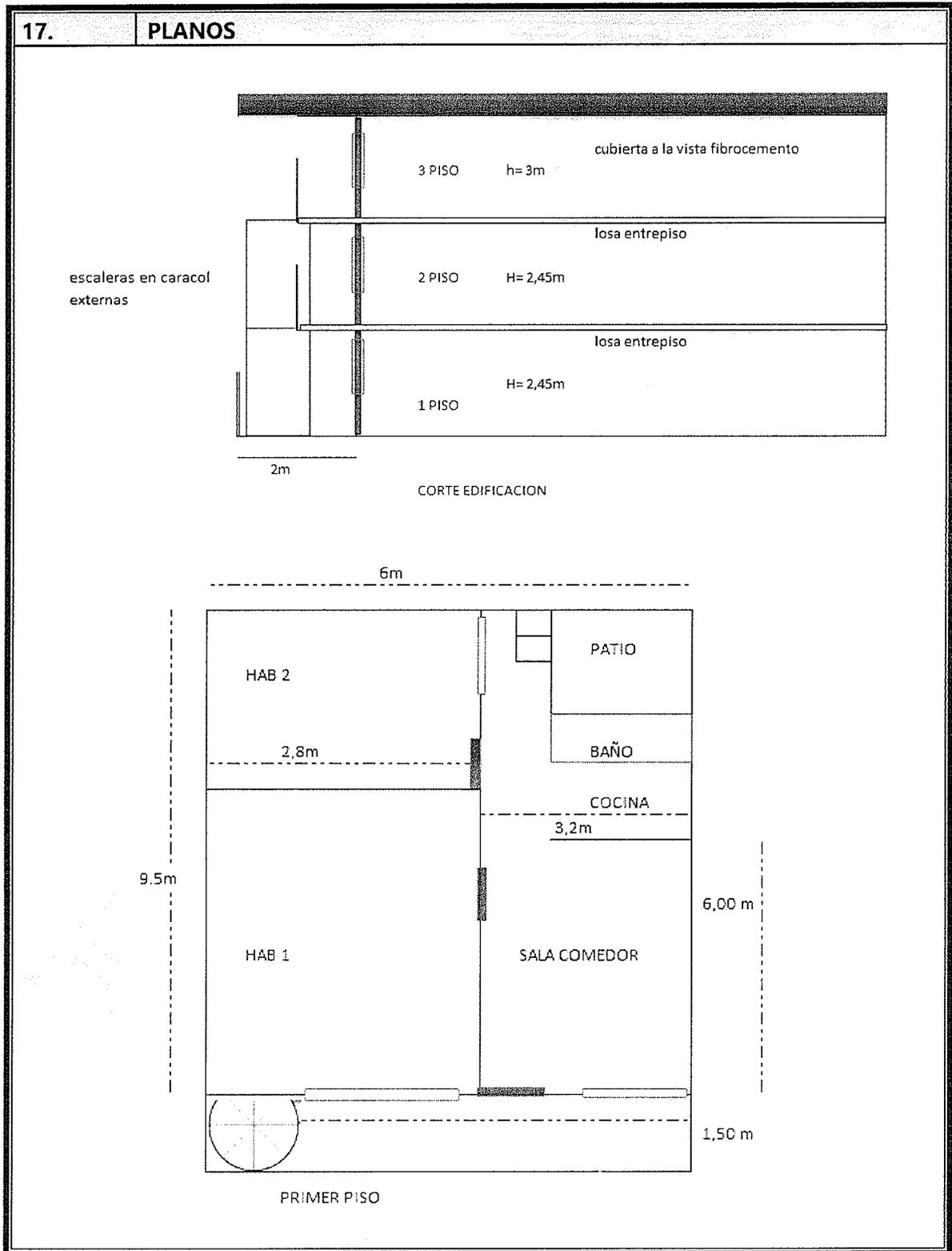


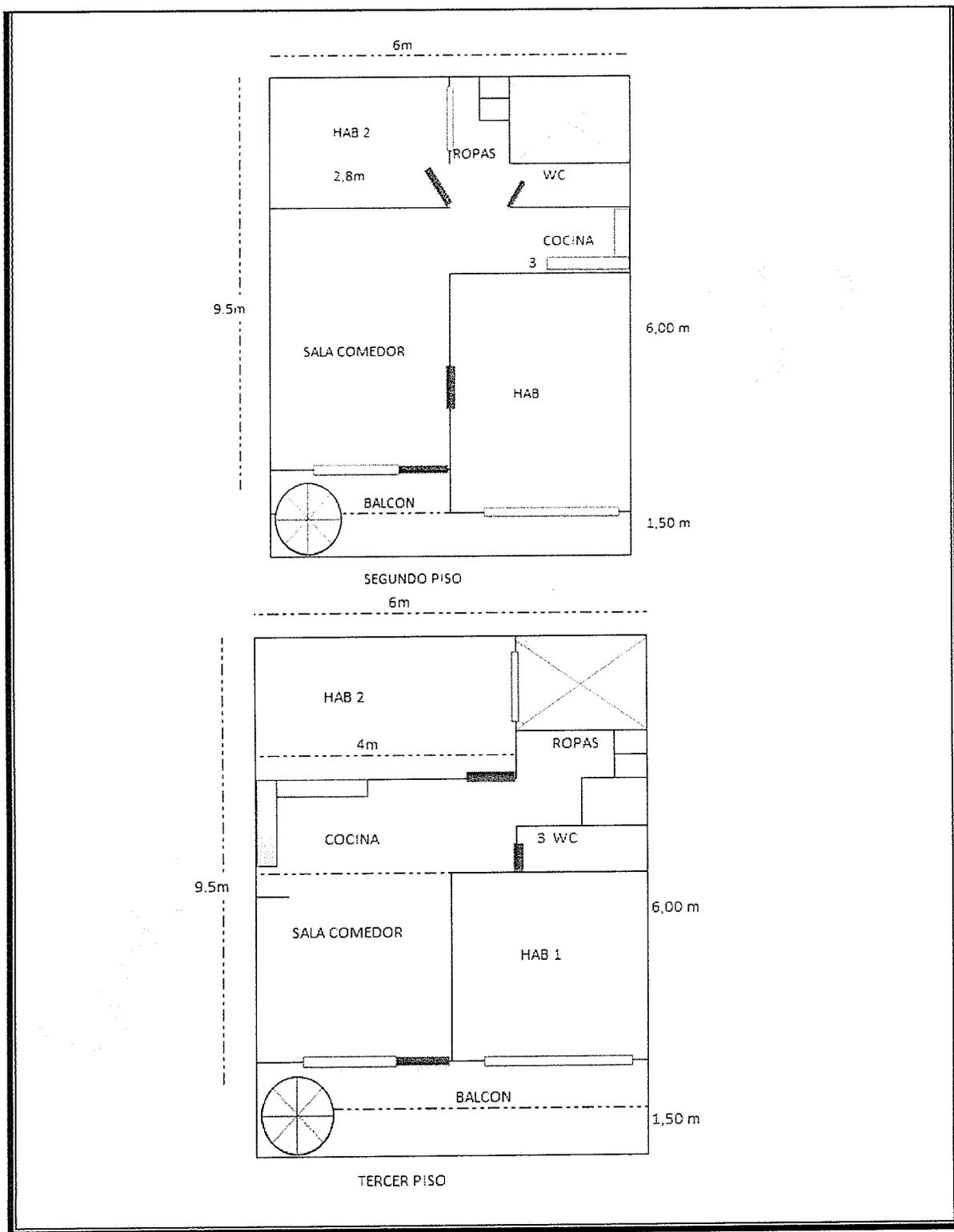
Nit. 805.024.121-7
OC Ingenieria EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com





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





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

18.	RAA	   <p>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900706614-2</p> <p>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p> <p>El señor OMAR ANIBAL CARDENA MEDINA, identificado con el Cedula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL 76305323.</p> <p>Al momento de expedición de este certificado el registro del señor OMAR ANIBAL CARDENA MEDINA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> 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 parcelar adoptado. </td> <td style="width: 15%; padding: 5px; text-align: center;"> Fecha 23 Mar 2017 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px; text-align: center;"> Régimen Régimen de Transición </td> </tr> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, asociación de suelos, pozos, barridos, particiones, lotes en suelo de expansión sin plan parcelar adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación, situados totalmente en áreas rurales. </td> <td style="width: 15%; padding: 5px; text-align: center;"> Fecha 23 Mar 2017 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px; text-align: center;"> Régimen Régimen de Transición </td> </tr> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. </td> <td style="width: 15%; padding: 5px; text-align: center;"> Fecha 16 Ago 2018 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px; text-align: center;"> Régimen Régimen Académico </td> </tr> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y avances de obras, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. </td> <td style="width: 15%; padding: 5px; text-align: center;"> Fecha 04 Mayo 2018 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px; text-align: center;"> Régimen Régimen de Transición </td> </tr> </table>	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 parcelar adoptado.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición	Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, asociación de suelos, pozos, barridos, particiones, lotes en suelo de expansión sin plan parcelar adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación, situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición	Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 16 Ago 2018	Régimen Régimen Académico	Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y avances de obras, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.	Fecha 04 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición
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 parcelar adoptado.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición												
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, asociación de suelos, pozos, barridos, particiones, lotes en suelo de expansión sin plan parcelar adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación, situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición												
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 16 Ago 2018	Régimen Régimen Académico												
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y avances de obras, incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.	Fecha 04 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición												

Página 1 de 4



Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, maquinaria de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos asociados y otros equipos asociados de estos. Equipos de telefonía, odontología y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como: automotores, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, quaternos, bicicletas y similares.	28 Mar 2017	Regimen de Transición
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.	15 Jul 2020	Regimen Académico
Categoría 12 Intangibles • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos de patentes, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	15 Jul 2020	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y fiducias y demás derechos de indemnización o cálculo compensatorio y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	15 Jul 2020	Regimen Académico

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

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

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



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

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

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

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

Ciudad: CALI - VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.
Teléfono: 320 697 9916.
Correo Electrónico: info@ocingenieria.com

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

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(los) señor(los) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75305323.

El(los) señor(los) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando a PIN directamente en la página de RAA <http://www.ana.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.

20.	LISTA DE CHEQUEO:				
					
LISTA DE CHEQUEO AVALÚO					
INMUEBLE: LOTE URBANO - CALLE 79 #28 D - 16. LOTE 22. MANZANA 4. URB. MOJICA I - CALI					
1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA					
1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA					
ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	X				
b. Uso compatible	X				
c. Uso condicionado/ prohibido	X				
d. Indicadores, densidad	X				
e. Plano Usos	X				
f. Plano afectaciones	X				
g. Plano de riesgos	X				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	X				
i. Norma específica del inmueble	X				
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.		X			
k. Plan de manejo ambiental		X			
l. POMCAS(planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)		X			
1. 1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:					
INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS	
	X				
<i>Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes.</i>					
2. MEMORIAS DE CÁLCULO					
INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS		
Comparativo del mercado					
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recolectados en campo	X				
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	X				
Metodología residual					
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos		X			
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas		X			
Metodología renta					
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos		X			
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas		X			
Metodología costo de reposición					
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X				

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

3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

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

4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

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

5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

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

6. OTROS

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

21.

AUTORIZACION VISITA:

**AUTORIZACIÓN DE VISITA FÍSICA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE
BANCOLOMBIA**

Yo, Maximino Quevedo con identificación CC y CE N° 16724027 de Col actuando nombre propio, por medio del presente documento manifiesto:

Que de manera detallada se me ha suministrado información completa, suficiente, por medio de la firma de avalúos **OC INGENIERIA EU**, para coordinar la visita física en los inmuebles ubicados en la dirección **CALLE 79 #28 D - 16, LOTE 22, MANZANA 4, URB. MOJICA I**, los cuales hacen parte del proceso del credito con la entidad financiera Bancolombia.

El profesional de la firma me ha explicado detalladamente, el protocolo de bioseguridad de la firma de avalúos, que se seguirá estrictamente durante la visita y que puede ser consultado y solicitado previamente a la firma de avalúos, También se me ha preguntado, por las condiciones de los habitantes de la vivienda y las personas con las que mantiene contacto cercano, con el fin de validar el estado de salud de los mismos, descartar que ningún miembro de la vivienda, haya sido caso positivo COVID-19 y descartar cualquier sospecha de contagio, en cuyo caso, no será posible realizar la visita y deberá ser reagendada.

Manifiesto que libremente acepto el agendamiento de la visita, que soy responsable y consciente de los riesgos que conlleva hacer dicha visita a causa de la situación con el COVID-19 y excluyo de toda responsabilidad a la firma de avalúos y a Bancolombia, frente a los riesgos que pueda implicar la visita física. Me comprometo a mantener el distanciamiento obligatorio y a cumplir con las medidas de bioseguridad necesarias.

Que tras haberse cumplido lo anterior, doy mi autorización, para el agendamiento de la visita por parte de la firma **OC INGENIERIA EU**, atendiendo el estricto cumplimiento de los protocolos de bioseguridad.

Certifico que el contenido de esta autorización me ha sido explicado y/o lo he leído en su totalidad y que entiendo perfectamente su contenido.

Firma del responsable de la visita

CC. de 16724027

Fecha de la autorización: 12 Sep/20



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
COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TENDEROS ASOCIADOS EN ACCION	3	100%	NT	9000760556

No. Título	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3535	20/12/2017	10	CALI	11/01/2018	268859

Información Física

Información Económica

Número Predial Nacional: 760010100159800160006000000000	Avalúo catastral: \$59,782,000 ✓ Año de Vigencia: 2020
Dirección Predio: C79 28 D 16	Resolución No: S 8567 Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Estrato: 1	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 66 Total Área Construcción (m ²): 174	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni 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 24 días del mes de febrero del año 2020



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Firma mecánica autorizada mediante resolución 4131.010.21.0014 del 30 de enero de 2020 del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
Elaboró: MARIO ANDRES CERON BENAVIDES
Código de seguridad: 23345

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.

24/2/2020

Untitled Page

