

**BANCOLOMBIA CONTRA YOLANDA ELCIRA GONZALEZ - RADICACION 26-2018-00036-00**

9688-21082421

Pilar María Saldarriaga <pmsaldarriaga@gmail.com>

Jue 19/08/2021 05:02 PM

Para: Memoriales 08 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj08ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Atencion Publico Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali <apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ANGELICA CORREA <angelica.correa621@aecsa.co>; Lizeth Cuevas233 <lizeth.cuevas233@aecsa.co>; laura vasquez466 <laura.vasquez466@aecsa.co>; vanessa.rodriguez450@aecsa.co <vanessa.rodriguez450@aecsa.co>; nataly.pedraza115 <nataly.pedraza115@aecsa.co>; Engie Mitchell980 <engie.mitchell980@aecsa.co>; Diana Leon <diana.leon552@aecsa.co>; Roberto Marmolejo Quintero <robertomarmolejo@hotmail.com>; Pilar María Saldarriaga <pmsaldarriaga@saldarriagaabogadas.com>

 1 archivos adjuntos (14 MB)

PRESENTO AVALUO COMERCIAL Y SOLICITO OFICIAR AL IGAG.pdf;

BANCOLOMBIA CONTRA YOLANDA ELCIRA GONZALEZ - RADICACION 26-2018-00036-00

Buenas tardes. En el archivo adjunto me permito enviarles memorial remitiendo AVALUO COMERCIAL del inmueble de propiedad de la demandada y solicitando oficiar al IGAG, con el objeto de que, a mi costa, expidan Certificado Catastral correspondiente. MUCHAS GRACIAS,

PILAR MARIA SALDARRIAGA C.**pmsaldarriaga@saldarriagaabogadas.com****pmsaldarriaga@gmail.com****Teléfonos 3068631 – 310 7861482 y 312 7804746**

pmsc

Señor

JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

Doctor

JORGE HERNAN TORRES ZAFRA

E.

S.

D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADA : YOLANDA ELCIRA GONZALEZ - c.c. 66677577
RADICACION : 2018-00036-00
JUZGADO DE ORIGEN : 26 CIVIL MUNICIPAL

PILAR MARIA SALDARRIAGA C., Abogada con personería reconocida en el Proceso de la referencia como Apoderada del Banco demandante, adjunto me permito presentarle el avalúo efectuado en agosto de 2021, por OC Ingeniería EU, del inmueble de propiedad de la demandada, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-830214, embargado y secuestrado en desarrollo de la presente acción judicial, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 444 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

Igualmente, señor Juez, le solicito oficiar al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, ordenándole que, a mi costa, se sirva expedir el Certificado Catastral correspondiente al citado inmueble, con el objeto de presentarlo a su Despacho, para que obre a folios en el expediente.

Del señor Juez, atentamente,


PILAR MARIA SALDARRIAGA C.
c.c. 31'243.215 de Cali
T.P. 57.373 C.S.J.

Incluido: Lo anunciado

pmsc

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

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

**CARRERA 26-L # 44-54
APTO 201.
BARRIO: NUEVA FLORESTA
Cali – Valle
AGOSTO 2021**

PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:

***AVALUO No: OC 04 C 021 AV 050
COLOCACION - Caso PRG_2021_1812496***

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

Santiago de Cali, agosto 9 de 2021

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

RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del avalúo No.050 que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2021_1812496

ACTIVOS EN VALORACION: **APARTAMENTO CON R.P.H (No Actualizado)**

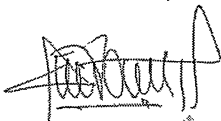
UBICACIÓN: CARRERA 26L # 44 - 54. **APARTAMENTO 201**

BARRIO NUEVA FLORESTA

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **\$108.901.889. CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/C.**

Atentamente,



Omar Aníbal Cardona Medina

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

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

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

TABLA DE CONTENIDO

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	18
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	18
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	18
	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL	
	ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y	
11.	ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y	20
	RESULTADOS:	
		27
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	
		28
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	
		28
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	
		28
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME /	
	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	
		28
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	
		29
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	
		42
17.	ANEXO RAA DE VALUADOR	
		46
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	
		47
19.	LISTA DE CHEQUEO	
		49
20.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Dra. Vanessa Alexandra Rodríguez – Analista Jurídico AECSA Grupo Bancolombia. CASO PRG_2021_1812496.
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: Inmueble localizado en el Barrio NUEVA FLORESTA, Carrera 26 L # 44 - 54. 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 de Valoración de Garantías - 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 02 de agosto de 2021. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.
4.2.	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: Este avalúo fue desarrollado y entregado el 09 de agosto de 2021.

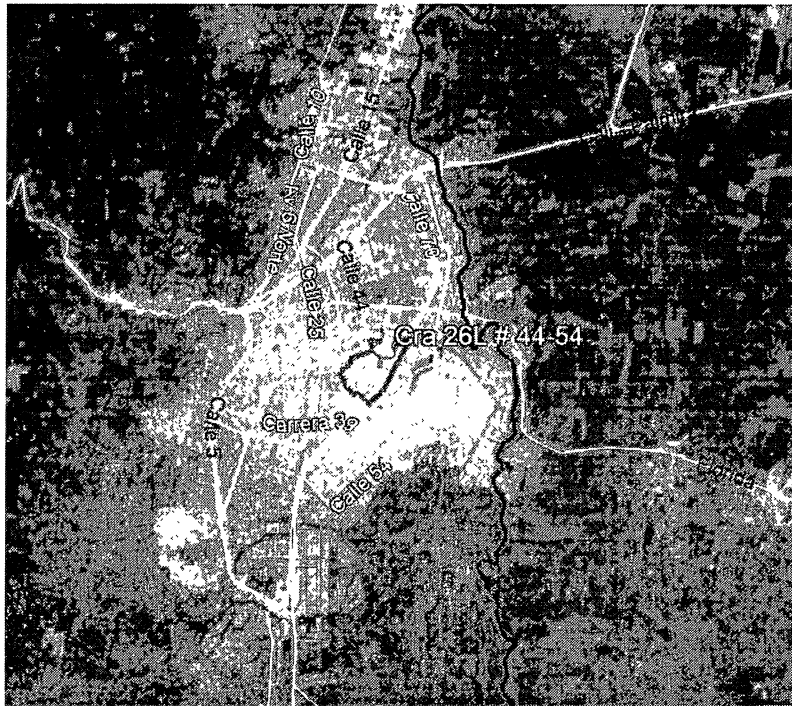
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
La base de esta valuación es el Valor de Mercado. El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad: • Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (International Valuation Standards 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:
Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <u>"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"</u>.	
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
Según la información consignada en el Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria 370-830214, 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: YOLANDA ELCIRA GONZALEZ. CC #: 66.677.577. Teniendo Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8. Diligencia de Secuestro: realizada el día 19 de mayo de 2021. Despacho Comisorio No.066 del Juzgado 26 Civil Municipal de Cali. Radicación No. 2018-0036-00. <u>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.</u>	
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali	

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

7.4. LOCALIZACIÓN PREDIO

Comuna 12. Oriente de la ciudad.

Escala Ciudad:



Escala Sector:



Avalúo OC 04 C 021 AV 050.
CRA 26L # 44-54 - LA NUEVA FLORESTA.

APARTAMENTO 201. PH
CALI - VALLE.

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

Escala Barrio:



Localización del Inmueble en la cuadra: Medianera. Piso 2 del Edificio



Avalúo OC 04 C 021 AV 050.
CRA 26L # 44-54 - LA NUEVA FLORESTA.

APARTAMENTO 201. PH
CALI - VALLE. 7

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

Coordenadas aproximadas del inmueble:

Google Earth - Editar Marca de posición

Nombre: Cra 26L # 44-54. Apto 201

Latitud: 3°26'5.74"N

Longitud: 76°30'0.38"O

Fuente: GOOGLE EARTH / Visita

7.5. NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:

Barrio: Nueva Floresta.

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

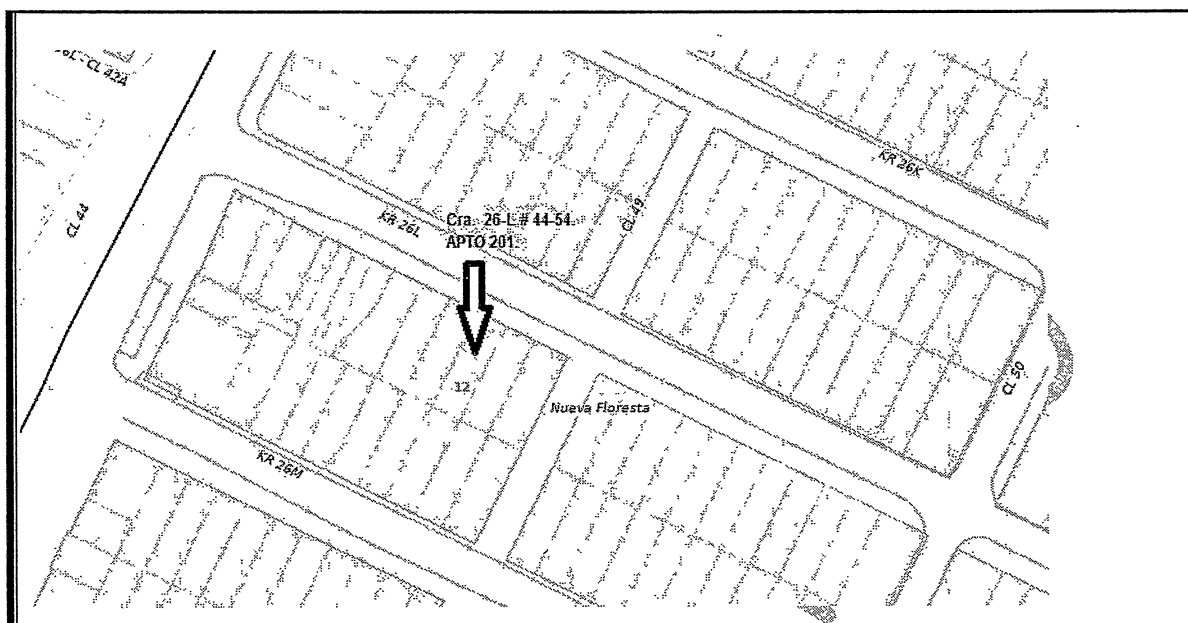
7.6.1. LOCALIZACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en el oriente de Cali, en la Comuna 12.
 Carrera 26L # 44-54. Piso 2.



Fuente: GOOGLE MAPS

La Comuna 12 Se encuentra en el oriente de la ciudad. Está compuesta por 12 barrios que corresponde al 4,8% del total de barrios de la ciudad. Los barrios son: Villanueva, Asturias, Eduardo Santos, Alfonso Barberena A., El Paraíso, Fenalco Kennedy, **Nueva Floresta**, Julio Rincón, Doce de Octubre, El Rodeo, Sindical, Bello Horizonte.



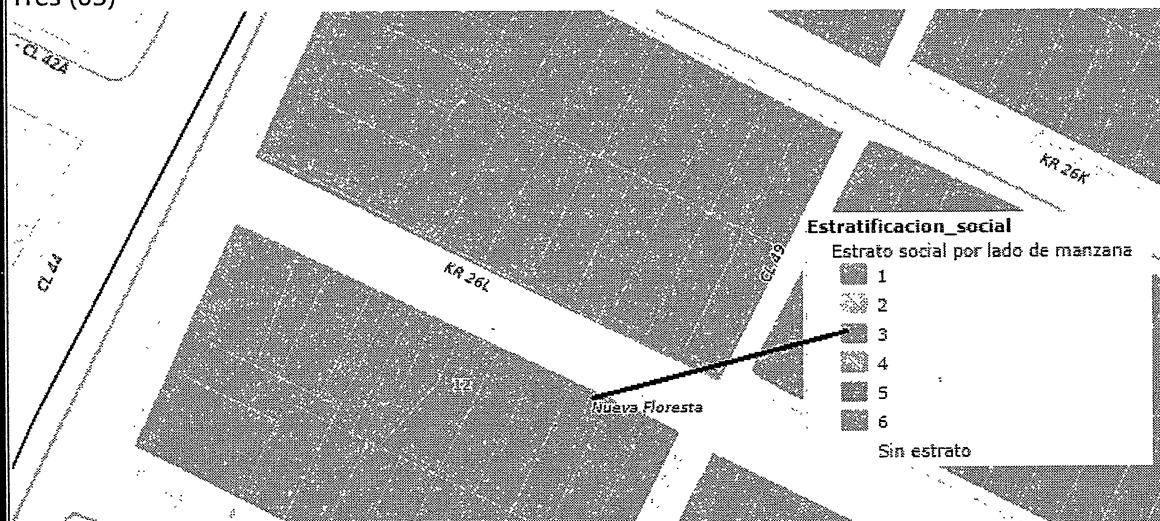
7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:

El sector cuenta con todos los servicios públicos.

Fuente: Visita

7.6.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

Tres (03)



Fuente: IDESC

7.6.4. USOS PREDOMINANTES:

El sector evidencia un uso **MIXTO, vivienda y sobre las vías principales comercio.**

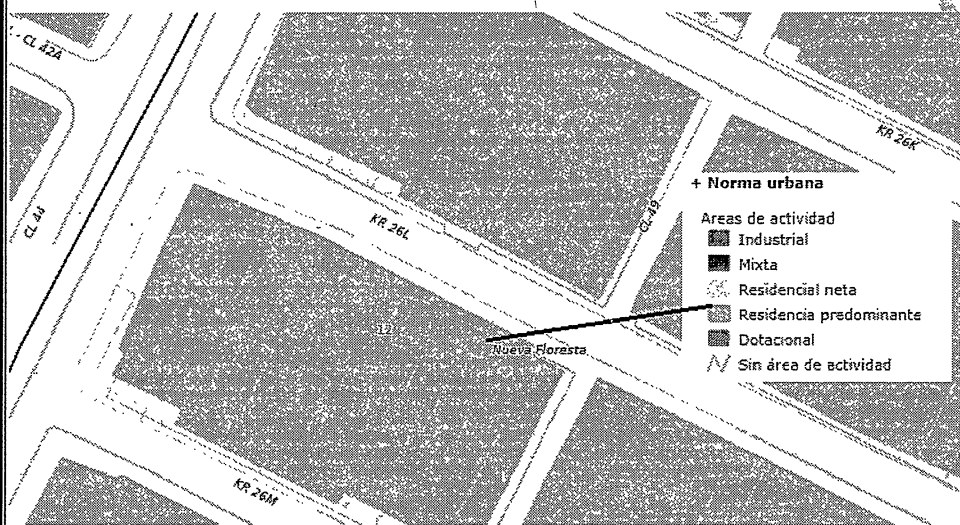
7.6.5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

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

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

AREA DE ACTIVIDAD. RESIDENCIAL PREDOMINANTE: Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 m² de la edificación.



TRATAMIENTO URBANISTICO:

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

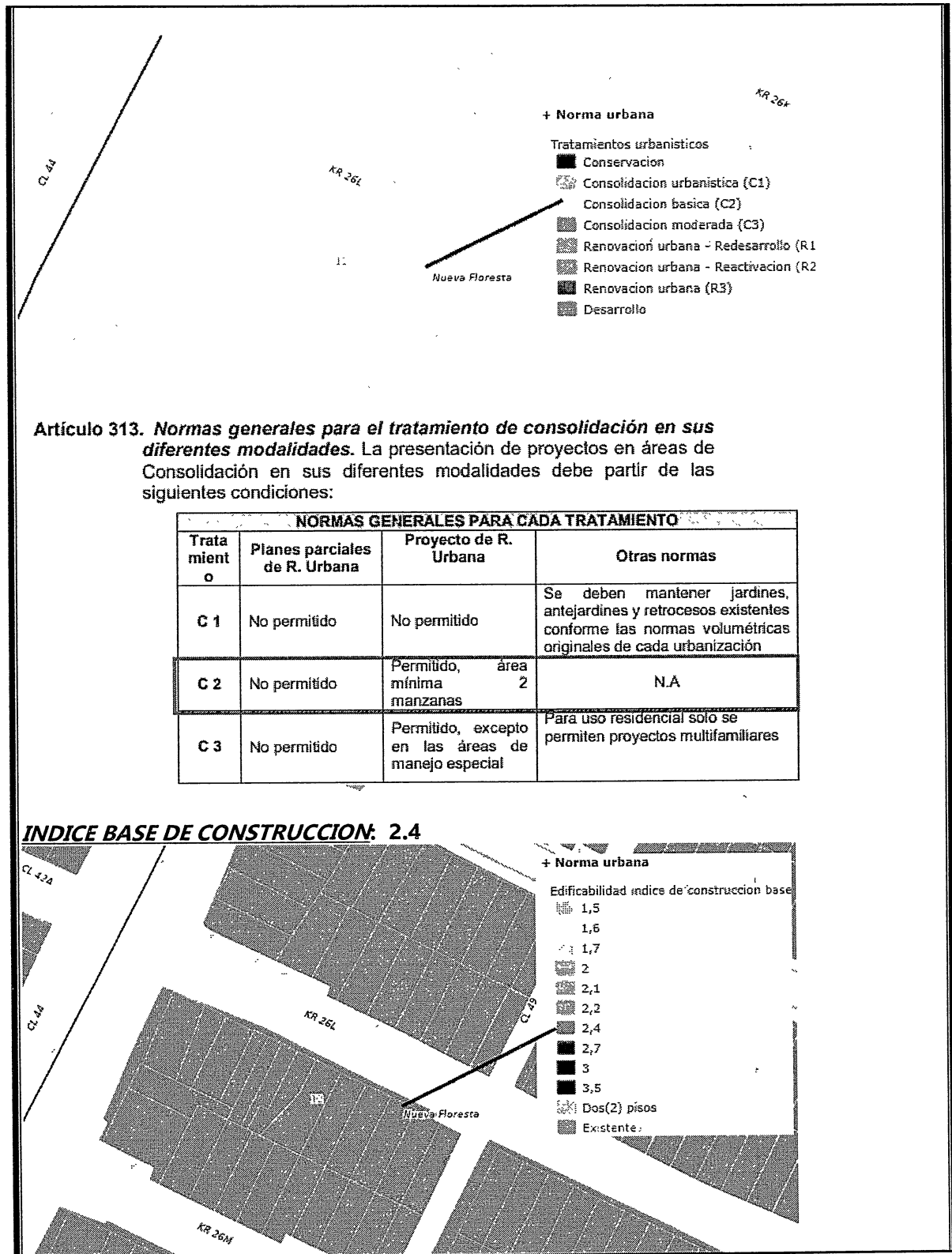
1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).

2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).

3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

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.

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.

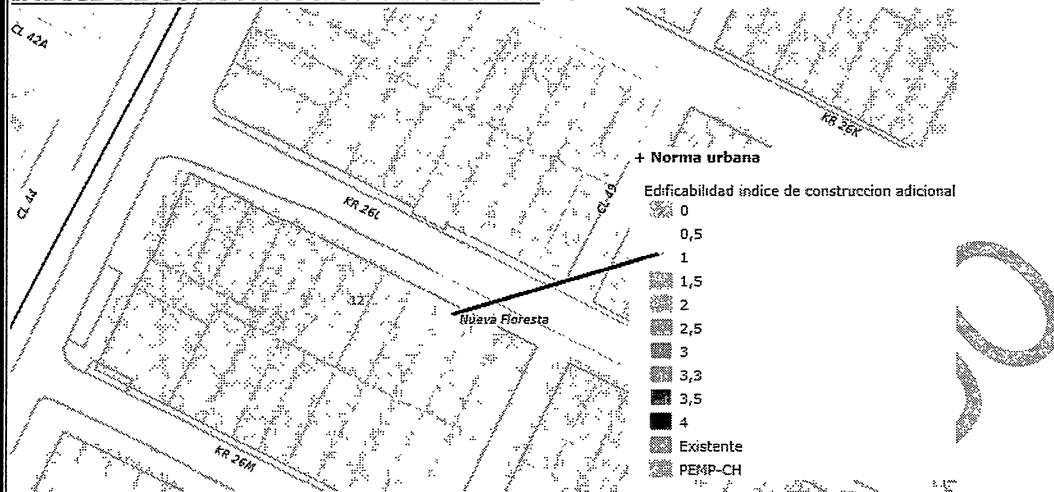


Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

INDICE BASE DE CONSTRUCCION: 2.4

INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 1



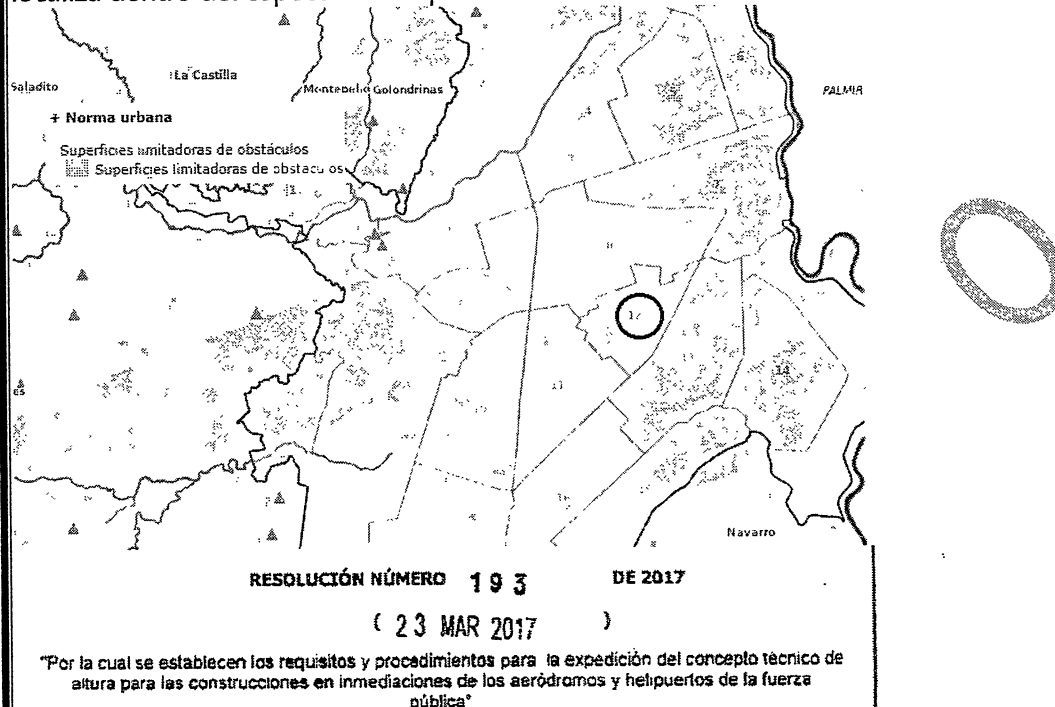
Por lo tanto, el Índice de Construcción Tope para el inmueble es: $2.4 + 1 = 3.4$

INDICE DE OCUPACION:

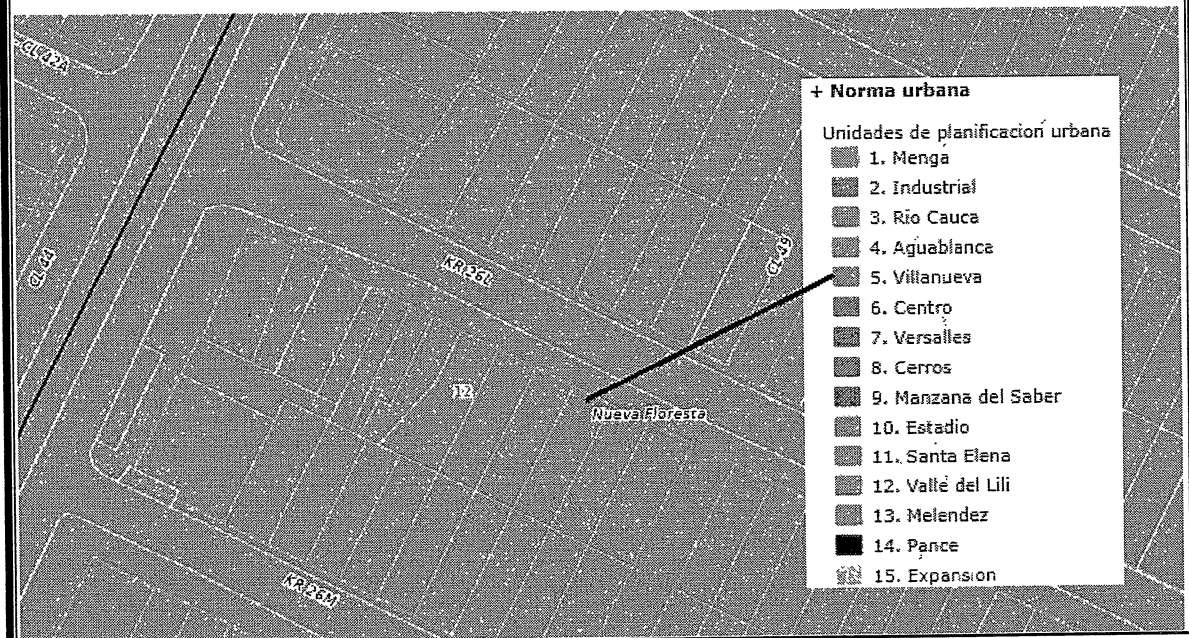
***Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación** Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

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

SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS: Toda la Comuna 12 y por ende el predio se localiza dentro del espectro de superficie limitadora de Obstáculos.



UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU 5. VILLANUEVA



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

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

7.6.6. VÍAS DE ACCESO:

Vías Principales:

Autopista Suroriental, Autopista Simón Bolívar (Calle 70), Calle 44, Carrera 26, Carrera 27

Vías Secundarias: Carrera 26L, j, Calle 50, Carrera 26N, Calle 54.



Fuente: Google Earth

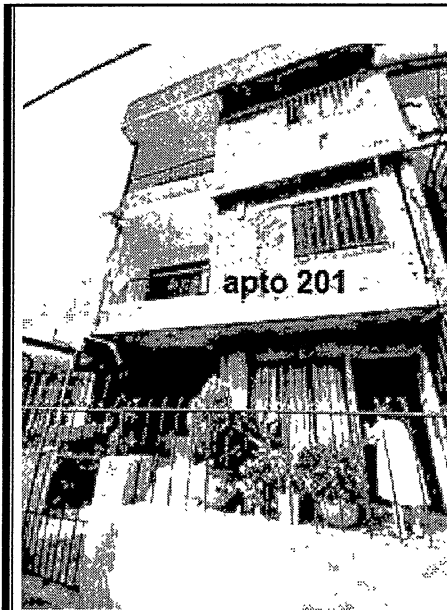
7.6.6.1. ELEMENTOS:

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.	AMOBAMIEN TO URBANO:
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas, parques en la zona, Centros de Educación como el colegio Hernando Navia Varón.	
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:
Plana	
	
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Sobre las vías principales.	
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Apartamento ubicado en todo el segundo piso de una propiedad de 3 pisos, Una vivienda por piso. Sin embargo, el Reglamento de Propiedad Horizontal solo hace referencia a los apartamentos del Piso1 y del Piso 2, no se ha realizado la actualización incluyendo el apartamento del piso 3.	
7.7.2.	USO ACTUAL:
Apartamento 201: Vivienda	
7.7.3.	UBICACIÓN:
Carrera 26L # 44-54	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:-
Detallados en la EP #: 3581 del 25 de agosto de 2010. Notaria 3 de Cali	
<i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
El Edificio donde se encuentra el apartamento 201 cuenta con un cerramiento en muro bajo en ladrillo repellido y pintado con reja de hierro a media altura.	

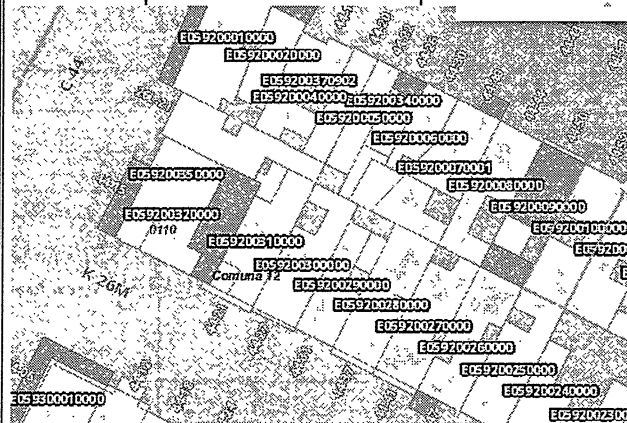


Fuente: Visita

7.7.4.4.

FORMA DEL CONJUNTO:

El lote del predio del cual forma parte del inmueble es de forma Regular. (10 m x 20 m).



Terrenos: 12

COMUNA: 12
 BARRIO: 07
 MANZANA: 0110
 TERRENO: 0010
 CONQ: 0
 PREDIO: 0010
 NUMEPRED: E059200100000
 NOM_EDIFIC: E0592001
 ETIQUETA: E0592001
 AREA: 120,03

Tablas relacionadas:

BASE_ALFANUMERICA

Acercar a

7.7.5

CONSTRUCCIÓN:

7.7.5.1.

LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION

No fueron suministrados documentos donde se relacione una Licencia de Construcción, sin embargo, el inmueble realizó la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal. E P #: 5869 del 28 de diciembre de 2009. Notaria 3 de Cali. Aclarada mediante EP #: 1840 del 14 de mayo de 2010, Notaria 3 de Cali. Aclaración de la EP # 5869 en cuanto a áreas. **Pero vale la pena resaltar que a la fecha no se ha realizado la actualización del mismo, incluyendo la construcción del tercer piso.**

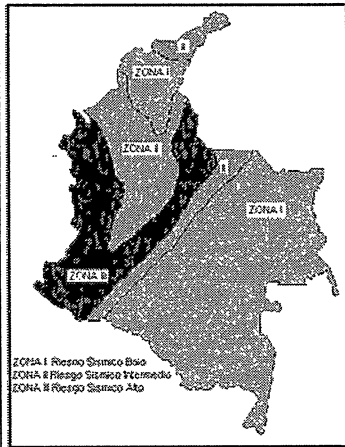
7.7.5.2

VETUSTEZ DEL INMUEBLE:

De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, la constitución del RPH fue el año 2009, por lo tanto, como mínimo el inmueble cuenta con 12 años de construcción.

7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:
Área Construida: 83.69 m² Coeficiente de Copropiedad: 49.72% Nota: Se reitera que no se ha incluido dentro del RPH la construcción del tercer piso. <i>Fuente: Certificado de Tradición y EP</i>	
7.7.5.4	DEPENDENCIAS:
Se accese al apartamento desde la puerta exterior que da a la calle en el primer piso. Escaleras comunes a los pisos 2 y 3. APARTAMENTO 201 consta de: Balcón hacia la Cra 26L, Sala-Comedor, Cocina, 2 Alcobas, baño completo alcobas, Habitación Principal con baño completo, zona de Oficios.	
7.7.5.5	ACABADOS:
EDIFICIO: De tres (03) Pisos. Fachada: Piso 1: Ladrillo repellido, estucado, sin pintura. Piso 2 y Piso 3: Ladrillo sucio, sin ningún tipo de acabado Cimentación: Se supone zapatas y vigas en concreto Estructura: Se suponen Columnas y vigas de amarre en concreto reforzado. Entrepiso: Losas de concreto. Cubierta: Losa de Concreto ACCESO APARTAMENTOS PISO 2 Y PISO 3: Puerta de acceso a los Pisos 2 y 3: Metálica Escaleras de Acceso: En concreto terminadas en retal. Muros Interiores: Ladrillo repellido, estucado y pintados de blanco. APARTAMENTO 201: Puerta principal de Acceso: Madera Muros Interiores: Ladrillo repellido, estucado y pintados de blanco. Techo: Losa de concreto Pisos: baldosa en cerámica Ventanas: Marcos metálicos. Balcón con reja en forja Puertas: En madera con marcos metálicos Cocina: Integral, con mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes de madera, paredes enchapadas en cerámica. Baños: Enchapados en cerámica, con aparatos sanitarios gama media y el baño de a alcoba principal cuanta con un mueble de madera con mesón en granite. Zona de Ropas/Asdeo: Parades enchapadas Lavadero en concreto con enchape.	
<i>Fuente: Visita</i>	

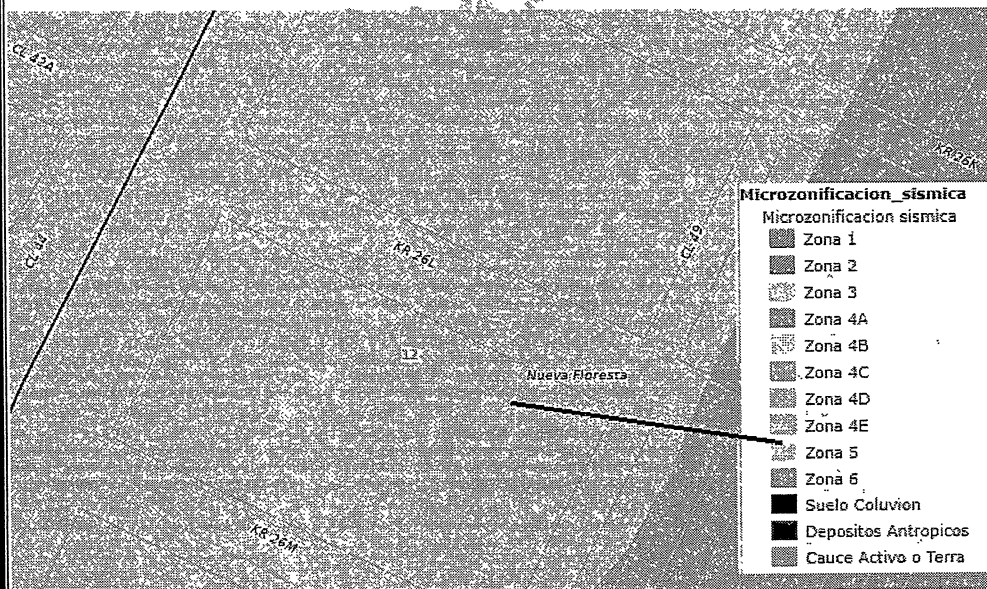
7.7.5.6	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE
El inmueble en estudio – Apartamento 201, tiene en su interior un buen estado de mantenimiento y conservación; Sin embargo, el no contar el edificio con la fachada terminada da una apariencia de mal estado de mantenimiento y conservación del edificio y por ende del apartamento.	
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
370-830214 de la Oficina de Registros Públicos de Cali. <i>Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad</i>	
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:
E P#: 3581 del 25 de agosto de 2010. Notaria 3 de Cali. Hipoteca con Cuantía Indeterminada a favor de BANCOLOMBIA S.A.	
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 NO tiene AMENAZA de ningún tipo por inundación.	
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.	



Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)

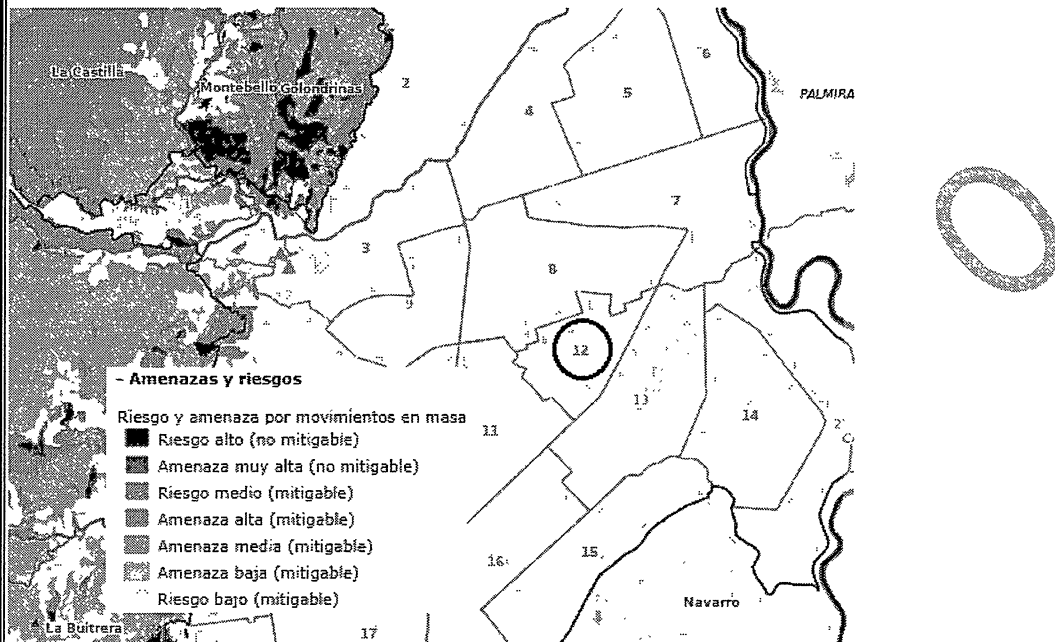
Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

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



Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014
 Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

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



Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

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

10.2.	SERVIDUMBRES.- CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
No Aplica	
10.3.	SEGURIDAD:
Por encontrarse en el oriente de la ciudad, presenta mayor grado de inseguridad que los barrios de otros sectores.	
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	Desviación estándar	Coefficiente de variación	Coefficiente de asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (X - Xi)^2 / N}$	$V = (S/X) \cdot 100$	$A = (X - Mo)/S$
X= media aritmética sumatoria	S= desviación estándar	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría
N= muestra	$\sqrt{}$ = raíz cuadrada		Mo= moda
	Xi= valores		

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

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

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

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

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 en el sector, dentro del mismo barrio Nueva Floresta, datos de ofertas de ventas de casas/edificios multifamiliares de similares características al que se encuentra el

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

inmueble en valoración, por lo tanto, para la valoración se calculará el valor/m² del área vendible (construida) de cada uno de los inmuebles encontradas como datos de mercado.

Dato #1: https://clasificados.eu.org/item/143458/venta-casa-nueva-floresta?utm_source=mitula&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



\$310.000.000

6 Dor - 2 Bañ - 220 m2

Venta Casa Nueva Floresta

ANGIE PERDOMO

☎ 3128655565

Detalles

Alcoba	Valle del Cauca	Ciudad	Barrio
6	6	Barrio	Barrio

Descripción

casa medianera, primer piso construido en su totalidad, segundo piso construcción el 50% y en el tercer piso cuarto de
 salir agua y zona de oficinas del segundo piso. se encuentra este inmueble situado sobre la avenida simón bolívar. Sector
 predominante comercial. Ideal para remodelar y construir local comercial o apartamentos, cerca al D1, Estación del río,
 parques y hoteles comerciales.

#1

Dato #2: <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1477687>

[illegible]

Dato #3: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-nueva-floresta-vp1580521-ABCINMOBILIARIA?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

FINCA RAÍZ Casas en Venta Cali Nueva Floresta Aviso #1580521



Casas, Venta, Nueva Floresta

\$370.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Oriente
- ✓ Barrio: Nueva Floresta
- ✓ No. de Alcobas:
- ✓ No. de Baños: 5
- ✓ Área: 162,00

SE VENDE EXCELENTE CASA EN LA NUEVA FLORESTA, MUY BIEN UBICADA A UNA CUADRA DE LA AUTOPISTA Y DE LA CALLE 52, ÁREA CONSTRUIDA 260 TRES PISOS INDEPENDIENTES, PRIMER PISO CUATRO HABITACIONES, DOS BAÑOS, SALA, COMEDOR, COCINA AMPLIA, ZONA DE OFICIOS, PATIO DE ROPAS ESCALERAS INTERNAS Y EXTERNAS, SEGUNDO PISO CUATRO HABITACIONES, DOS BAÑOS, SALA COMEDOR, SALA DE ESTAR, COCINA Y ZONA DE ROPAS, TERCER PISO DOS HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA AMPLIA, UN BAÑO, SALÓN AMPLIO Y BALCÓN, CUARTO PISO CON UNA HABITACIÓN AMPLIA, PRECIO NEGOCIABLE INFORMES: 310 489 99 99 PBX: 693 33 33 www.abcinmobiliaria.com Código interno: 4919

#3

https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-nueva-floresta-vp1580521-ABCINMOBILIARIA?utm_source=Lifull-connect

Dato #4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/nueva-floresta-det-6081639.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Casa en Venta Cali Nueva Floresta

\$ 320.000.000

Favoritos Usado

Bienes y Propiedades Teléfono: 3175695244

Área privada: 140,00 m²	Área Const: 245,00 m²	Precio m²: 1.306,122/m²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 9 a 15 años
Piso No: 2º	Sector: Nueva Floresta	

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6081639

Vendo Casa grande zona nororiental 6 de frente x 20 de fondo Ante jardín de 6 de frente x 5 de fondo Primer piso 3 alcobas Sala Comedor Cocina Baño Patio de ropas Segundo piso Apartamento 2 habitaciones Sala comedor Cocina Baño Acceso a terraza con cuarto de ropas y zona de lavandería.

245,00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 7

Parqueaderos: 1

180

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/nueva-floresta-det-6081639.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer #4

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

Dato #5: <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1296853>

Casa en Venta Sur, Cali
 CASA NUEVA FLORESTA TRIMFAMILIAR CALI VÉNDE



400.000.000 COP\$

270 m² | 11 Habitaciones | 3 Baños

SAHE PROPUESTAS INMOBILIARIAS - 3176424215

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1296853>

Dato #6: <https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-nueva-floresta-vp1438741-inhousebienesraices>

FINCA RAÍZ Casas en Venta - Cali - Nueva Floresta - Aviso #1438741

Casas, Venta, Nueva Floresta

\$450.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Oriente
- ✓ Barrio: Nueva Floresta
- ✓ No. de Alcobas: 10
- ✓ No. de Baños: 4



Venta de Casa Multifamiliar Independiente en La Nueva Floresta al Oriente de Cali. Casa de 3 pisos independientes cada uno con servicios públicos independientes. Excelente ubicación muy cerca a la Autopista Simón Bolívar. PRIMER PISO: Cuenta con salacomedor amplia, 4 habitaciones dos con closet y la principal con baño, baño social, cocina integral abierta, patio, zona de oficinas, parqueadero cubierto. SEGUNDO PISO: Cuenta con salacomedor, 3 habitaciones, baño social, cocina tradicional, zona de oficinas y patio pequeño, balcón. TERCER PISO: cuenta con salacomedor, balcón, 3 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Genera renta de \$1.200.000 actualmente. Sector residencial muy cerca a transporte público. Tiene de frente 6 metros por 20 metros de fondo. Tiene buena seguridad con rejas. Excelente para inversionista para generar renta. Código interno: 1038

6*17*3
306

<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-nueva-floresta-vp1438741-inhousebienesraices>

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

Dato #7: <https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/cali/8373766-se-vende-casa-cali-nor-oriente-floresta?source=mapa-pin>

Casa en Venta

\$290.000.000

COP

Proyecto de construcción: 21.204.000.000
 Plazo de construcción: 21.204.000.000

4 Habitaciones 8 Baños 237 m²

Habitaciones: 4 Baños: 8 237 m²

1 Estaciónamiento

Actualizado el 19/08/2021

Ver en el mapa



SE VENDE CASA CALI NOR ORIENTE FLORESTA ,
Cali - 8 baños - 237 m2

<https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/cali/8373766-se-vende-casa-cali-nor-oriente-floresta?source=mapa-pin> #7

METODO COMPARATIVO DE VENTA

VENTAS - INM. BARRIO NUEVA FLORESTA. CALI - VALLE DEL CAUCA - AGOSTO 2021

DATO	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR/ m². Area Vendible
1	CASA	220	310.000.000	https://clasificados.eu.org/it-em/143458/venta-casa-nueva-floresta?utm_source=mitula&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=refer	casa medianera. primer piso construido en su totalidad, segundo piso construcción el 50% y en el tercer piso cuarto de san alejo y zona de oficios del segundo piso. se encuentra este inmueble ubicado sobre la avenida simón bolívar	\$ 1.338.636
2	CASA	310	395.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1477687	Casa independ. Piso 1: Apartaestudio: de 2 ambientes, 1 habitación, 1 baño, cocina, y zona oficios. Apartamento: 3 Habitaciones, 2 baños, cocina, sala comedor, zona de ropas, Piso 2: 2 Apartamentos: cada uno con 2 habitaciones, baño, cocina, sala comedor zona de ropas.	\$ 1.210.484
3	CASA	260	370.000.000	https://fincaizelpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orienta-nueva-floresta-vp1580521-ABCINMOBILIARIA?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=refer	Piso 1: 4 habitac. 2 baños, sala comedor, cocina, zona oficios, escaleras internas y ext. Piso : 4 habitac, 2 baños, sala, comedor, sala, cocina, zona de ropas, Piso 3: 2 habitac, sala, comedor, cocina, baño, balcon, Pso 4: habitacion ampliada.	\$ 1.351.923

4	CASA	245	320.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/nueva_floresta-det-6081639.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	6 de frente x 20 de fondo Ante jardín de 6 de frente x 5 de fondo Primer piso 3 alcobas Sala Comedor Cocina Baño Paño de ropas Segundo piso Apartamento 2 habitaciones Sala comedor Cocina Baño Acceso a terraza con cuarto de ropas y zona de lavandería.	\$ 1.240.816
5	CASA	270	400.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1296853	Casa Trifamiliar. 3 pisos así: Primer piso contiene antejardín con reja alta, Garaje, Sala Comedor, 3 Habitaciones, local o Bodega, Cocina Integral, 1 Baño, Paño interior y zona de ropas, (2 hab con Closet). Segundo piso: balcon, sala comedor, 3 hab, 2 hab con closet, cocina Integral, paño interno, 1 baño. Tercer Piso: Sala comedor, 4 hab sin closet, cocina básica, 1 baño, 1 paño interno.	\$ 1.407.407
6	CASA	306	450.000.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-orienta-nueva-floresta-vp1438741-inhousebienesaices	Casa de 3 pisos independientes cada uno con servicios públicos independientes	\$ 1.397.059
7	CASA	237	290.000.000	https://www.soplacit.com/co/inmueble/venta/casa/cali/8373766-se-vende-casa-cali-nor-orienta-floresta?source=mapa-pin	Casa de 3 pisos. 2 apartamentos completos y tercer piso con cubierta	\$ 1.162.447

Se aplica a los datos de mercado un % de negociación del 5%.

METODO COMPARATIVO DE VENTA

VENTAS - INM. BARRIO NUEVA FLORESTA. CALI - VALLE DEL CAUCA - AGOSTO 2021

DATO	TIPO	AREA CONSTR m²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	VALOR/ m². Area Vendible
1	CASA	220	310.000.000	5%	294.500.000	\$ 1.338.636
2	CASA	310	395.000.000	5%	375.250.000	\$ 1.210.484
3	CASA	260	370.000.000	5%	351.500.000	\$ 1.351.923
4	CASA	245	320.000.000	5%	304.000.000	\$ 1.240.816
5	CASA	270	400.000.000	5%	380.000.000	\$ 1.407.407
6	CASA	306	450.000.000	5%	427.500.000	\$ 1.397.059
7	CASA	237	290.000.000	5%	275.500.000	\$ 1.162.447
PROMEDIO m²						1.301.253
DESVIACION						96.239
VARIACION						7,40%
SUPERIOR						1.397.492
LIMITE INFERIOR						1.205.015

Según este análisis estadístico, el valor del área vendible debería estar entre \$1.397.492 - \$1.205.015/m². La media aritmética encontrada es de \$ 1.301.253/m², con un coeficiente de variación del 7.46%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, por lo tanto, el perito decide tomar el valor arrojado como promedio por encontrar este valor como el más adecuado para adjudicar al predio teniendo en cuenta características generales del inmueble.

INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA m ²	VR / m ²	VR TOTAL
CARRERA 26-L # 44-54. APTO 201. BARRIO NUEVA FLORESTA - CALI	83,69	1.301.253	\$ 108.901.889
METODO COMPARATIVO			\$ 108.901.889

Según el Método Comparativo el Valor estimado del apartamento 201 es **\$108.901.889**.

11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

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

11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

FACTOR DE COMERCIALIZACION

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

11.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Buena. Se evidencia en el sector un buen movimiento inmobiliario de ofertas de venta.

11.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

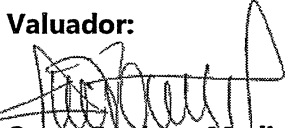
No se aprecia ningún factor exógeno que genere una valorización por fuera de lo normal, sin embargo, dada la buena localización y las características del sector, se considera una buena valorización a través del tiempo, pero teniendo en cuenta el factor negativo del inmueble de no contar con el Reglamento de Propiedad actualizado (pendiente protocolizar la construcción del tercer piso).

11.8. VALUACIÓN:

INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA m ²	VR / m ²	VR TOTAL
CARRERA 26-L # 44-54. APTO 201. BARRIO NUEVA FLORESTA - CALI	83,69	1.301.253	\$ 108.901.889
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			\$ 108.901.889

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$108.901.889. CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 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:
------------	--

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

- Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales.
- Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

15.	DECLARACIONES DE VALORACIÓN
------------	------------------------------------

OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.

El concepto económico que como avaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.

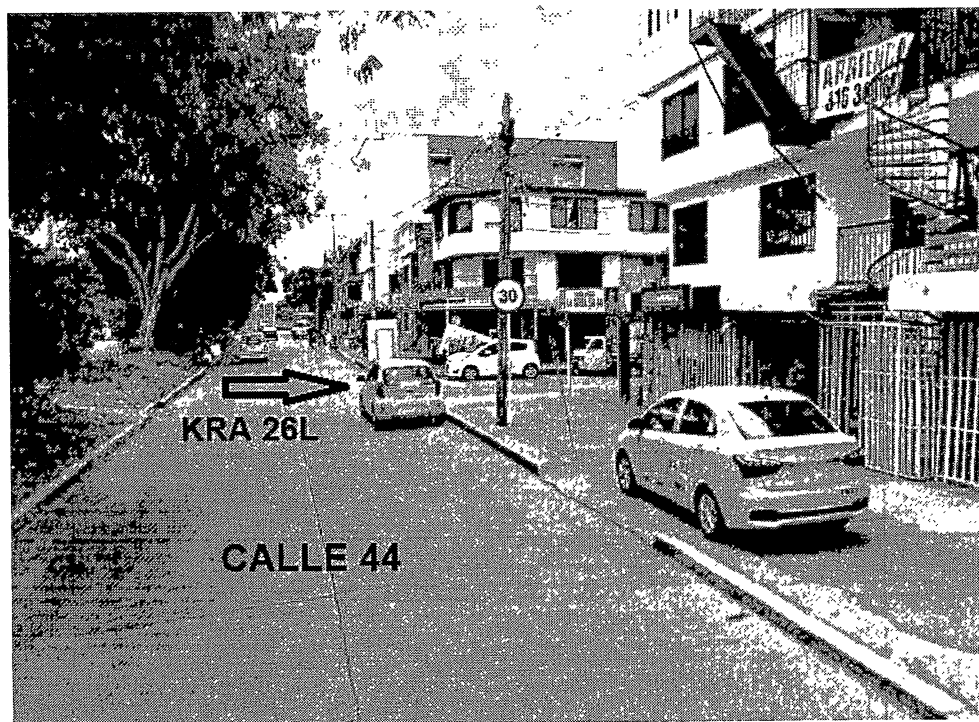
Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación.

16.

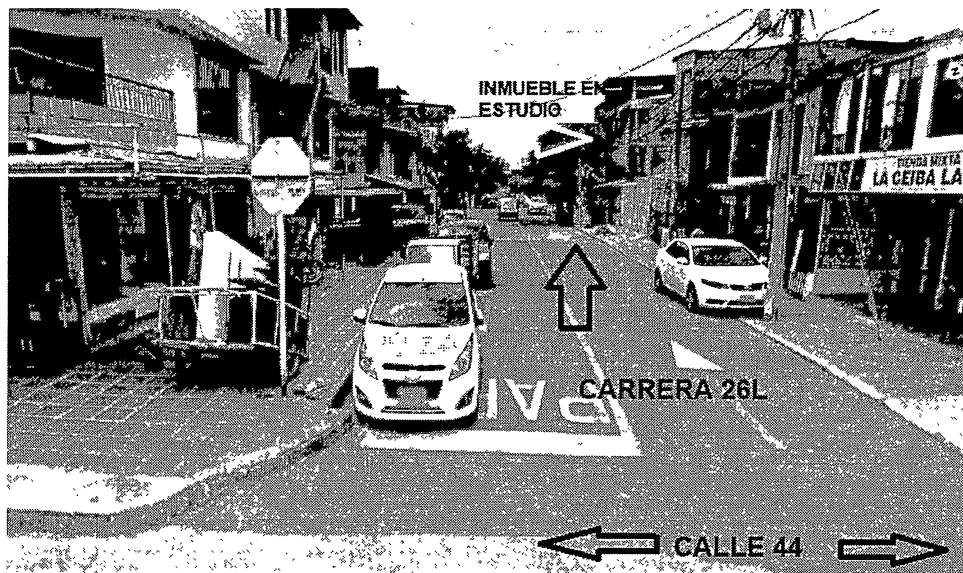
REGISTRO FOTOGRAFICO:

VIAS DE ACCESO AL INMUEBLE

CALLE 44



ACCESO POR LA CARRERA 26L



ACCESO POR LA CALLE 50



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



FRENTE DEL INMUEBLE



Avalúo OC 04 C 021 AV 050.
CRA 26L # 44-54 - LA NUEVA FLORESTA.

APARTAMENTO 201. PH
CALI - VALLE.

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



PUERTA DE ACCESO AL APTO 201 Y 301 (SIN NOMENCLATURA)



ACCESO APARTAMENTO 201



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

SALA - BALCON



COMEDOR



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



BALCON HACIA LA CRA 26J



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



COCINA



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

HABITACION 1

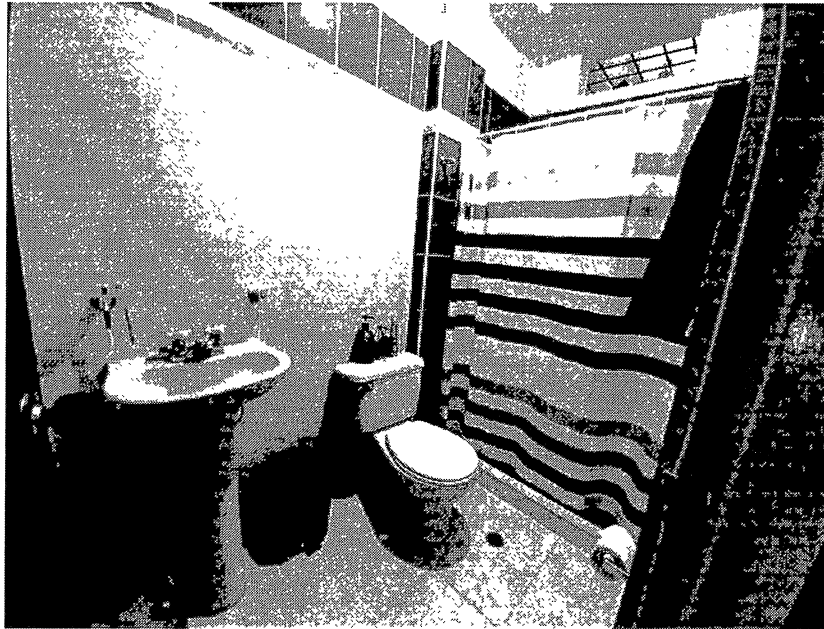


HABITACION 2



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

BAÑO ALCOBAS



CORREDOR A LA ZONA DE OFICIOS



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



ZONA DE OFICIOS

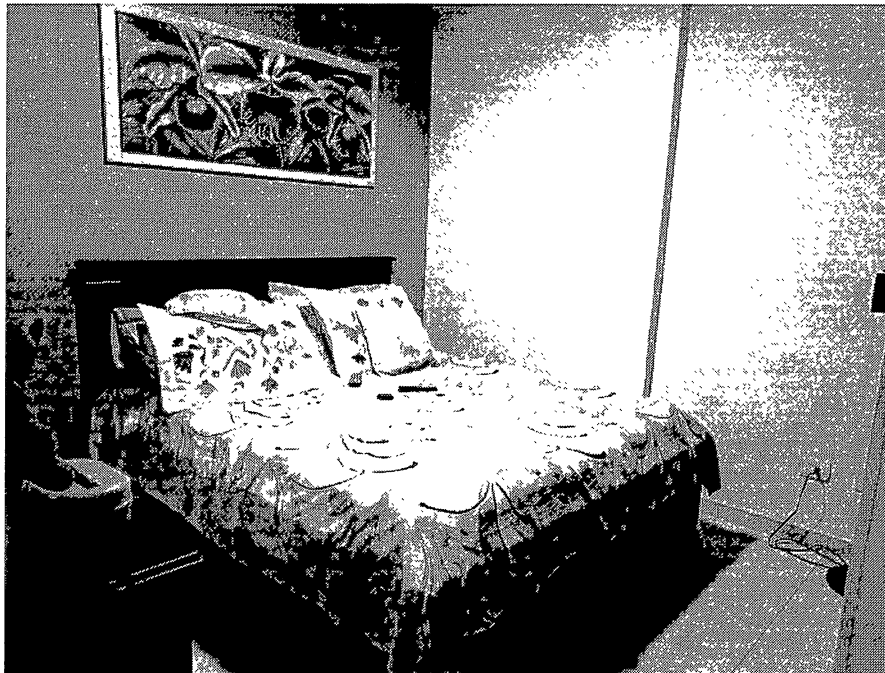


Avalúo OC 04 C 021 AV 050.
CRA 26L # 44-54 - LA NUEVA FLORESTA.

APARTAMENTO 201. PH
CALI - VALLE.

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

ALCOBA PRINCIPAL

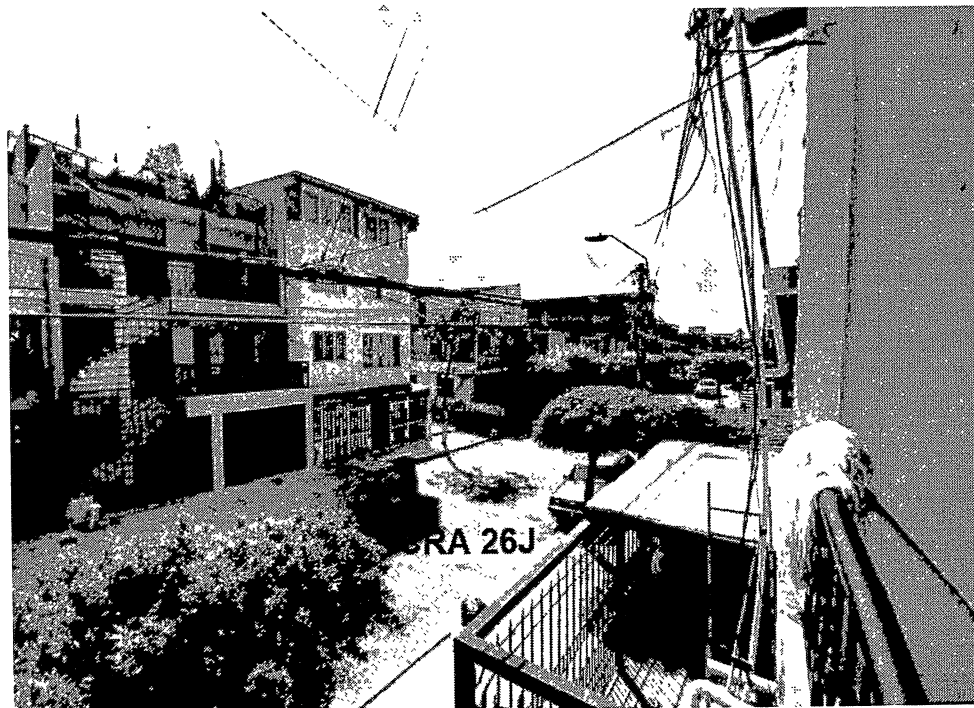


BAÑO ALCOBA PRINCIPAL



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

VISTA DESDE EL BALCON DE LA SALA HACIA LA CRA 26J



17.

RAA



Para su validación escanee este código



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900786614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305325, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305325

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
* 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.	23 Mar 2017	Págimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
* Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corrales, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de rumbos, 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.	23 Mar 2017	Págimen de Transición	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
* Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, antepuentes, mallas y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	16 Ago 2018	Regimen Académico	
Categoría 8 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
* Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numeradas anteriores.	04 Mayo 2018	Págimen de Transición	

Página 1 de 4



PH de Valle del Cauca



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha
23 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
15 Jul 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deprevos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha
15 Jul 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

• Dato emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbre, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o caluros compensatorio y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
15 Jul 2020

Regimen
Regimen Académico

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

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

Página 2 de 4



Para las Validaciones: 804800000



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-0160, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0018, vigente desde el 01 de Agosto de 2018 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75305323. El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

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



PIN de validación: 00-0000000



PIN DE VALIDACIÓN

00-490089

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 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alejandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

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

18.	RNA
-----	-----



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° **URB-0171**

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
C.C. 76.305.323

R.N.A. 1707

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NEC 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31. NEC 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/OC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de otorgamiento : 01/08/2015 * Fecha de actualización : 19/07/2021
Fecha de renovación : 01/08/2019 Fecha de vencimiento : 31/07/2022

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


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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 1102246007 y en esta página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



19. LISTA DE CHEQUEO:

Bancolombia

LISTA DE CHEQUEO AVALÚO

INMUEBLE: URBANO - APARTAMENTO - CARRERA 26-L # 44-54. APTO 201. BARRIO FLORESTA - CALI

1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA

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

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

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

2. MEMORIAS DE CÁLCULO

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

3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

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

4. ÁREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

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

5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

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

6. OTROS

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

20.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO
------------	---

Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Omar Aníbal Cardona Medina, CC. # 76'305.323 de Popayán

Matricula Profesional 19202-35727 del Cauca.

Perito Avaluador RAA # AVAL-76305323 / RNA: 1707

Para Inmuebles Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, intangibles e Intangibles especiales.

Dirección, número de teléfono e identificación

Dirección: Carrera 2 A Oeste # 11-69 Barrio Santa Teresita, Cali

Identificación: Cedula de Ciudadanía 76.305.323 de Popayán

Tel 3206979916

Profesión del perito y experiencia

INGENIERO CIVIL, 1989 - UNIVERSIDAD DEL CAUCA/ Popayán/ Matricula profesional: 19202 - 35727 del Cauca.

MASTER EN VALORACION Y TASACION

Universidad del Valle / en terminación 2021

MASTER EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2017

Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín.

ESPECIALISTA EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2016 Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín

DRAGADOS Y PUERTOS, SPRBUN, BUENAVENTURA, 1999 .Trainmar – Unctad / SPRBUN/ México.

ESPECIALISTA EN FINANZAS AVANZADAS 1996 Universidad Icesi / Cali.

ESPECIALISTA EN SISTEMAS GERENCIALES EN INGENIERIA 1994 Universidad Javeriana /Cali.

ESPECIALISTA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION 1992 Universidad del Valle / Cali.

Casos designados como perito en elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

Juzgado Primera Civil de Ejecución de Sentencias de Cali.

Proceso: Ejecutivo Hipotecario.

Radicación: 76001-31-03-001-2015-00276-

Año 2021

Demandante: BANCOLOMBIA Nit: 890.903.938-8

Apoderado: VALDIMIR JIMENEZ PUERTA

Demandado: PEDRO MIGUEL FERNANDEZ PADRON C.C. 289.775

Juzgado 17 civil de oralidad
Proceso verbal #2019-00099-00
Año: 2018
Valoración de obras en local ubicado en el Centro Comercial Pacific Mall Local 103
Sociedad F&D Company SAS contra Sociedad Diseños y Producciones de Colombia SAS

Juzgado Tercero Civil del Circuito
Radicación No. 2016-00267-00
Año 2018
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL VERONA CLUB HOUSE P.H.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S.

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: INTEGRAR CONSTRUCCIONES S.A.S.
CONVOCADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocero y administrador del Fideicomiso PA2
559 Macroproyecto Altos de Santa Elena

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: JUAN CARLOS TORRES HURTADO
CONVOCADO: MUNICIPIO DE JAMUNDI (VALLE DEL CAUCA)

Declaro que:

- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte ni por el mismo apoderado de la parte.
- No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos y que versen sobre las mismas materias.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.