

ACUSE EL RECIBIDO: CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL AUTO No 1683 DEL 1 DE AGOSTO DE 2022 Y PUESTO EN ESTADO ELECTRONICO No 134 EL 2 DE AGOSTO DE 2022. - RADICADO No: 2020-00550-00

fabio martin cuatin montenegro <fabio24x@hotmail.com>

Jue 25/08/2022 10:54

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ JUZGADO ONCE (11) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.

E. S. D.

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO DE VENTA DEL BIEN COMÚN
DEMANDANTE: FABIO MARTIN CUATIN MONTENEGRO
DEMANDADO: JORGE ELIECER GOMEZ PALACIOS.
RADICADO No: 760014003011-2020-00550-00

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL AUTO No 1683 DEL 1 DE AGOSTO DE 2022 Y PUESTO EN ESTADO ELECTRONICO No 134 EL 2 DE AGOSTO DE 2022.

JORGE CASTAÑO GAVIRIA, mayor de edad y vecino del Municipio de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número **16.581.006 expedida en Cali, Con Tarjeta Profesional No 56402 del Consejo Superior de la Judicatura**, en ejercicio del Mandato Judicial que me otorgó el señor **FABIO MARTIN CUATIN MONTENEGRO**, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la **cedula de ciudadanía No 16.782,236 expedida en Cali**, EN SU CALIDAD DE DEMANDANTE DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, por ser CODUEÑO en proporción del 50% del inmueble ubicado en la Calle 48 Norte No 3GN-153 del barrio Vipasa de Cali, con Matricula Inmobiliaria No 370-625472 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali; **POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, LE DOY CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL RESUELVE DEL AUTO No 1683 DEL 1 DE AGOSTO DE 2022 Y PUESTO EN ESTADO ELECTRONICO NO 134 EL 2 DE AGOSTO DE 2022.** En documentos adjuntos se remiten:

1. Avalúo comercial de inmueble debidamente actualizado al 24 de agosto de 2022.
2. Certificado catastral No 34389 de fecha 23 de agosto de 2022, expedido por la Alcaldía de Cali.-

Con la remisión de los documentos adjuntos damos cumplimiento a lo requerido por el Despacho en el Auto de la referencia dentro del término legal, al correo electrónico: j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atentamente,

JORGE CASTAÑO GAVIRIA.

CC No 16.581.006

TP No 56.402 del C. S de la J

Correo electrónico: fabio24x@hotmail.com

Señor

JUEZ JUZGADO ONCE (11) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.

E. S. D.

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO DE VENTA DEL BIEN COMÚN

DEMANDANTE: FABIO MARTIN CUATIN MONTENEGRO

DEMANDADO: JORGE ELIECER GOMEZ PALACIOS.

RADICADO No: 760014003011-2020-00550-00

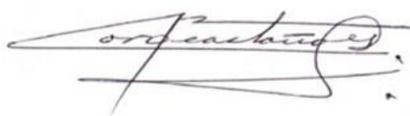
REFERENCIA: CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL AUTO No 1683 DEL 1 DE AGOSTO DE 2022 Y PUESTO EN ESTADO ELECTRONICO No 134 EL 2 DE AGOSTO DE 2022.

JORGE CASTAÑO GAVIRIA, mayor de edad y vecino del Municipio de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número **16.581.006 expedida en Cali, Con Tarjeta Profesional No 56402 del Consejo Superior de la Judicatura**, en ejercicio del Mandato Judicial que me otorgó el señor **FABIO MARTIN CUATIN MONTENEGRO**, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la **cedula de ciudadanía No 16.782,236** expedida en Cali, EN SU CALIDAD DE DEMANDANTE DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, por ser CODUEÑO en proporción del 50% del inmueble ubicado en la Calle 48 Norte No 3GN-153 del barrio Vipasa de Cali, con Matricula Inmobiliaria No 370-625472 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali; **POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, LE DOY CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL RESUELVE DEL AUTO No 1683 DEL 1 DE AGOSTO DE 2022 Y PUESTO EN ESTADO ELECTRONICO NO 134 EL 2 DE AGOSTO DE 2022.** En documentos adjuntos se remiten:

1. Avalúo comercial de inmueble debidamente actualizado al 24 de agosto de 2022.
2. Certificado catastral No 34389 de fecha 23 de agosto de 2022, expedido por la Alcaldía de Cali.-

Con la remisión de los documentos adjuntos damos cumplimiento a lo requerido por el Despacho en el Auto de la referencia dentro del término legal, al correo electrónico: j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atentamente,



JORGE CASTAÑO GAVIRIA.

CC No 16.581.006

TP No 56.402 del C. S de la J

Correo electrónico: fabio24x@hotmail.com

Santiago de Cali, 24 de agosto de 2022

Señor:

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
JUEZ LAURA PIZARRO BORRERO
L.C.

RADICADO: 7600140030112020-00550-00
DEMANDANTE: FABIO MARTIN CUATIN MONTENEGRO
DEMANDADO: JORGE ELIECER GOMEZ PALACIOS
CLASE DE PROCESO: DIVISORIO-VENTA DEL BIEN COMUN

Me permito a su Señoría presentar el informe de avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 370-625472, acorde la gestión encomendada en por el señor Héctor Mario Duque como parte aceptada en el proceso.

ASUNTO: ENCARGO VALUATORIO. Dictamen Pericial - Valor comercial del Predio Casa Multifamiliar, identificada catastralmente con el N.° 760010100029400100015000000015 y con la matrícula inmobiliaria N.° 370-625472; localizada en la calle 48 Norte N.° 3GN-153, barrio Vipasa, del Distrito de Cali – Departamento del Valle del Cauca.

1. Cumplimiento de los requisitos de Ley:

- a) Christiam Armando Vega Martínez como perito designado por el Despacho, manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada con mi firma, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

- b) Identidad de quien elaboró y rinde el dictamen: Ingeniero Avaluador Christiam Armando Vega Martínez identificado con cedula de ciudadanía N.º 14.623.711 expedida en Cali. Matrícula profesional N.º VL206-107002, R.N.A N.º 337 [Entidad acreditada ONAC] y certificado de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores – RAA [Ley 1673/2013] AVAL-14.623.711.
- c) Dirección de notificación: Mi oficina se encuentra localizada en el Distrito de Cali en el Barrio San Vicente, en la dirección Calle 26 Norte N.º 4N-23 - segundo piso.
- d) Perfil Profesional: Se adjunta la hoja de vida con los diplomas respectivos y certificaciones.
- e) Lista de casos en que fui designado como perito: De conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso, a continuación, se lista los casos en los que he participado en la elaboración de un dictamen pericial, en el transcurso de los últimos cuatro años:
1. REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE PETICIÓN DE HERENCIA Y ACCIÓN REIVINDICATORIA
JUZGADO: 8º DE FAMILIA DE CALI
DEMANDANTE: RICARDO LARRAHONDO ARANGO
DEMANDADO: LEONARDO CASTRO Y OTROS
FECHA: JULIO DE 2017
ASUNTO: Dictamen Pericial – Avalúo Comercial del Predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-550515, código catastral N.º 7600101181600010002000000
 2. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR - INGENIERÍA Y MANTENIMIENTO INDUSTRIALES I.M.I. S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – REGIONAL CALI
SOLICITANTE: PATRICIA MONSALVE CAJIAO – LIQUIDADOR JUDICIAL DESIGNADO
FECHA: ENERO DE 2018
ASUNTO: Dictamen Pericial - Avalúo Comercial del Predio - Bodega, identificado catastralmente con el N.º 180005000000005, y con la matrícula inmobiliaria N.º 370-746690.

3. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR - AIRE CONFORT LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – REGIONAL CALI
SOLICITANTE: LUIS FERNANDO DURAN ACOSTA – LIQUIDADOR JUDICIAL DESIGNADO
FECHA: OCTUBRE DE 2018
ASUNTO: Dictamen Pericial - Avalúo Comercial del Valor comercial de dos (2) Vehículos, una camioneta TOYOTA HILUX y una Van CHEVROLET, con placas CLU140 y CPM445
4. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR - SAMAI APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – REGIONAL CALI
SOLICITANTE: GLADYS CONSTANZA VARGAS O. – LIQUIDADOR JUDICIAL DESIGNADO
FECHA: MAYO DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial - valor comercial de inventario de activos – diecisiete (17) elementos, propiedad de la SAMAI APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES.
5. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR - MOTOCICLETAS Y REPUESTOS S. A.
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES
SOLICITANTE: MOTOCICLETAS Y REPUESTOS S.A.
FECHA: octubre 2017
ASUNTO: Dictamen Pericial - valor comercial de una motocicleta.
6. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR
JUZGADO: 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI
DEMANDANTE: JORGE MARIO PALACIO BOTERO
DEMANDADO: TRACTOCENTRO COLOMBIA S.A.S.
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial – Causas probables de un daño de la transmisión delantera de un tractor agrícola Marca SAME modelo Explorer 95, SERIE 35050, serie motor 15300; localizado en el corregimiento de Apure, municipio del Plato Magdalena – Departamento del Magdalena. PROCESO: 2018 – 00136

7. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR
JUZGADO: 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CALI
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: CARLOS MARIO RADA PEREZ
FECHA: AGOSTO DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial – Cuál de los avalúos presentados sobre el bien inmueble identificado con M.I. 370-711504, es el idóneo
8. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR
JUZGADO: 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CALI
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: CATALINA OROZCO PEÑA
FECHA: OCTUBRE DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial – Cuál de los avalúos presentados sobre el bien inmueble identificado con M.I. 370-711504, es el idóneo
9. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR
JUZGADO: 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CALI
DEMANDANTE: RODRIGO ALONSO LÓPEZ ROSALES
DEMANDADO: YIMINSON SAA OROBIO
FECHA: NOVIEMBRE DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial – Dictamen Pericial - Valor comercial del Predio Casa unifamiliar, identificada catastralmente con el No. K092500070000 y con la matrícula inmobiliaria N.° 370-239037; localizada en la carrera 83 N.° 18 – 56, barrio Urbanización El Ingenio III del municipio de Cali – Departamento Valle del Cauca.
10. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR
JUZGADO: 2° PROMISCOUO DE CAJIBIO - CAUCA
DEMANDANTE: SORY HERNAN SANCHEZ
DEMANDADO: CENTRALES ELÉCTRICA DEL CAUCA – CEDELCA S.A. Y COMPAÑÍA ENERGETICA DE OCCIDENTE S.A. - CEO
FECHA: OCTUBRE DE 2019
ASUNTO: Dictamen Pericial – Opinión de valor comercial de renta, por el concepto de alquiler de un área de terreno específica, donde se encuentra instalada una subestación eléctrica, en el predio denominado “Finca La Bonita” – Lote 3, identificado con matrícula inmobiliaria N.° 120-197799 y N.° Predial 0001000501810000;

localizado en zona rural de la Vereda La Primavera, Corregimiento El Centro – Municipio de Cajibío del Departamento del Cauca.

11. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

JUZGADO: 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CALI
DEMANDANTE: JAIRO TRUJILLO MANJARRES
DEMANDADO: JORGE ELIECER GOMEZ PALACIOS
FECHA: MARZO DE 2020
ASUNTO: Dictamen Pericial – Opinión de Valor comercial del Predio Casa Multifamiliar, identificada catastralmente con el No. 760010100029400100015000000015 y con la matrícula inmobiliaria No. 370-625472; localizada en la calle 48 Norte No. 3GN-153, barrio Vipasa, Municipio de Cali – Departamento del Valle del Cauca.

12. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

PROCESO Proceso de insolvencia No. 2018-00029
JUZGADO: 1° PROMISCOU MUNICIPAL DE SAMANIEGO
DEMANDANTE: SEGUNDO GUILLERMO TOVAR MELO
DEMANDADO: ACREEDORES VARIOS
FECHA: JULIO DE 2020
ASUNTO: Dictamen Pericial - Valor comercial del vehículo automotor, campero, de placas JAV 249, marca Toyota Land Cruiser, color azul petróleo, servicio particular, serie vehículo 9FH331UJ73X7002585, serie motor 1FZ0373966.

13. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

PROCESO Liquidación por adjudicación | Expediente 91138
LIQUIDADOR: PATRICA MONSALVE CAJIAO
PERSONA NATURAL: JESÚS MAURICIO LÓPEZ QUINTERO
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2020
ASUNTO: Dictamen Pericial - Valor comercial de un bien inmueble – “Apartamento 204 bloque D piso 2, parqueadero 7 en sótano 2; identificados catastralmente con el No. B002307290901, B002308060901 y las matrículas inmobiliarias No. 370-697637 y 370-697714; localizados en el “Conjunto Residencial Reserva de Santa Teresita PH”, Calle 14 oeste No. 2B-21/69 del Distrito Especial de Santiago de Cali - Departamento del Valle del Cauca.

14. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

PROCESO Liquidación por adjudicación | Expediente 91138
LIQUIDADOR: PATRICA MONSALVE CAJIAO
PERSONA NATURAL: JESÚS MAURICIO LÓPEZ QUINTERO
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2020
ASUNTO: Dictamen Pericial - Valor comercial de un bien inmueble – Casa 2 niveles, identificada catastralmente con el número predial nacional 760010100190100430011000000011 y con la matrícula inmobiliaria N°. 370-207156, localizada en la carrera 67 N°. 2B-47, barrio El Refugio, del Distrito Especial de Santiago de Cali – Departamento del Valle del Cauca

15. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

PROCESO Reorganización empresarial - RAD.2013-065.
DEMANDANTE: JHONNY CALLE RODRIGUEZ
DEMANDADO: INCOMERCIO Y OTROS
FECHA: JULIO DE 2022
ASUNTO: Dictamen Pericial - Avalúo comercial de los bienes inmuebles “Apartamento 1501 A Y Garaje 53” identificados con los números catastrales 760010100179000250007000000252 y 760010100179000250007000000158; y las matrículas inmobiliarias No. 370-606226 y 370-606132; localizados en el Conjunto residencial “Gilly” PH, calle 10 # 66B-50, barrio Gran limonar del Distrito de Santiago de Cali.

16. REFERENCIA: DESIGNACIÓN PERITO AVALUADOR

PROCESO Reorganización empresarial - RAD.2013-065.
DEMANDANTE: JHONNY CALLE RODRIGUEZ
DEMANDADO: INCOMERCIO Y OTROS
FECHA: JULIO DE 2022
ASUNTO: Dictamen Pericial - Avalúo comercial de los bienes inmuebles “Apartamento 301A, Garaje 5 y Garaje 6” identificados con los números catastrales 760010100020300220456900010003, 760010100020300220456900010041, 760010100020300220456900010042; las matrículas inmobiliarias No. 370-708386, 370-708424, 370708425; localizados en el Conjunto Residencial “Terrazas de Santa Teresita” PH, calle 14 oeste # 2B1-45, barrio Arboledas del Distrito de Santiago de Cali.

- f) Participación en otros procesos con algunas de las partes o apoderados del proceso: No he participado como perito en otros procesos con alguna de las partes, ni con alguno de los apoderados.
- g) Inhabilidades: Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.
- h) Declaración de si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias: Referente a este punto, es el mismo tipo de procedimiento que he utilizado y aplicado en diferentes encargos valuatorios - Dictámenes periciales sobre bienes inmuebles – predios de similares características localizados en zonas urbanas.
- i) Declaración de si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio: Los exámenes, métodos, inspecciones e investigaciones realizados en el presente asunto no son diferentes de los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, los métodos utilizados para realizar el avalúo comercial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 son los acostumbrados en el sector inmobiliario – predios urbanos.

2. Objeto del dictamen y resultados:

Tal y como me fue notificado por el Despacho, la finalidad del dictamen corresponde en realizar el avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.º 370-625472, acorde la gestión encomendada por el señor Hector Mario Duque.

El objetivo del encargo valuatorio es emitir una opinión del valor comercial y hacer una descripción metódica y técnica de un predio [Casa Multifamiliar] localizado en la calle 48 Norte N.º 3GaN-153, barrio Vipasa, Municipio de Cali – Departamento del Valle del Cauca.

La presente valuación fue elaborada de conformidad con los postulados y normas del código de ética, establecidas en: **LA LEY 1673 DE 2013, EL REGLAMENTO INTERNO Y LOS ESTATUTOS DEL AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVUALUADORES – ANA, Y LA NORMA TÉCNICA SECTORIAL NTS S04 - CÓDIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR.**

ARTÍCULO 15 – LEY 1673/2013. DEBERES DEL AVALUADOR INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES PARA CON SUS CLIENTES Y EL PÚBLICO EN GENERAL. Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

- a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;*
- b) <Literal corregido por el artículo 2 del Decreto 222 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan a los gastos reservados legalmente;*
- c) El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.*

PARÁGRAFO. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

El peritaje se presenta de conformidad a los ARTÍCULOS 226, 227 y 228 de la LEY 1564/2012, igualmente, con los ARTÍCULOS 2.2.2.13.1.9 del DECRETO 1074/2015, el cual fue modificado por el ARTÍCULO 25 del DECRETO 991/2018. Se aplica el marco normativo para la elaboración y presentación de informes, teniendo en consideración los lineamientos y directrices establecidas en las Guías y Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS, elaborados por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación – ICONTEC.

Para el presente encargo valuatorio se contemplan: 1. NTS S03 “Contenido de Informes de Valuación”; 2. NTS I01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”; 3. NTS S04 “Código de Conducta del Valuador”; 4. NTS S01 “Bases para la Determinación del Valor de Mercado”; 5. NTS M01 “Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos”; adicionalmente, se tienen en cuenta las Guías Técnicas Sectoriales: 1. GTS E01 “Valuación de Bienes Inmuebles”; 2. GTS G02 “Conceptos y Principios Generales de Valuación”; y 3. GTS E03 “Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

Por medio del presente certifico que:

- ✓ No tengo interés presente ni futuro en el bien inmueble en cuestión.
- ✓ No tengo ningún interés directo o indirecto en el resultado del presente encargo valuatorio.
- ✓ No tengo interés ni prejuicio con respecto a la materia en cuestión del presente encargo valuatorio; mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ La opinión de valor expresada y fundamentada en el presente encargo valuatorio, es independiente y corresponde con mi real convicción profesional.
- ✓ No tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Para el desarrollo de este informe se aplicará el marco conceptual de la IVSC [International Valuation Standards Council] Normas Internacionales de Valuación 2021. Con el fin de estimar el valor comercial del Predio, objeto del estudio, se seguirá los siguientes parámetros y bases de valor:

Como profesionales complementarios, se contó con la colaboración del personal profesional: la arquitecta Viviana Benavides Morales con matrícula profesional N.º A451522011-67023909, y el arquitecto evaluador Héctor Iván Riascos Caicedo con matrícula profesional N.º A43472012-14479264 – AVAL 14479264.

Certifico que los profesionales antes mencionados, hacen parte del equipo profesional de colaboradores de mi Compañía: ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S.

“Las bases de valor (algunas veces llamadas normas de valor) describen las premisas fundamentales en las cuales se habrán de basar los valores sobre los que se informe. Es crítico que la base (o bases) de valor sean apropiadas a los términos y propósito de la valuación del encargo, como la base de valor puede influenciar o dictar selección de métodos, insumos y suposiciones de valuador, y la final de valor”. - 10.1 IVS 104

Términos y Definiciones:

Bien inmueble. Terrenos y cualquier otra cosa que sea parte de los mismos, por ejemplo, árboles o minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, por ejemplo, edificios o mejoras.

Mayor y mejor uso. Uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del activo valorado. - 3.4 GTS E01

Avaluador: Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

Predio urbano: Es el ubicado dentro del perímetro urbano.

Construcción o edificación: Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que lo constituyan.

Número predial nacional: Código numérico que permite localizar un predio inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Destinación económica de los predios: Clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación del predio, de conformidad con la actividad económica o inmobiliaria predominante que en él se desarrolle.

Norma uso del suelo: Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral.

Valor de Mercado. Es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual, con conocimiento, prudencia y sin presión. - 30.1 IVS 104

Enfoque de Mercado. El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo o activos idénticos o comparables (estos son similares) para los cuales se dispone información de precio. – 20. IVS 105

Enfoque del Costo. El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra y por construcción, saldo que ello involucra tiempo, inconveniente, riesgo u otros factores indebido o excesivo. El enfoque provee una indicación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia. – 60. IVS 105

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

1. Normas de planeación municipal.
2. Usos de suelo permitidos en esta zona según P.O.T. vigente de Cali.
3. Comercialización, oferta y demanda de este tipo de inmueble.
4. Ubicación del inmueble.
5. Forma, tamaño, topografía y área del terreno.
6. Vías de acceso principales y secundarias al predio.
7. Cobertura y calidad de servicios públicos.
8. Clase, tipo y características físicas de las construcciones y mejoras adosadas al predio.
9. Se trabajó con base a la información contenida en:
 - a) Certificado de tradición matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 impreso el 23/10/2020.
 - b) Escritura pública 2.821 del 14/10/2020 – Aclaración de escrituras públicas o correcciones.
 - c) Información normativa obtenida del portal web <http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>.
 - d) Información normativa obtenida del portal web <http://geoportal.cali.gov.co>. [Mapas Interactivos].
 - e) Documentos que hacen parte del expediente del proceso con Radicado N.º **7600140030112020-00550-00**.

TABLA DE CONTENIDO

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	13
2.	ASPECTO JURÍDICO, NORMATIVIDAD E INFORMACIÓN CATASTRAL.....	16
3.	DETERMINACIÓN FÍSICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE.....	21
4.	CONSIDERACIONES ECONÓMICAS	28
5.	ASPECTO ECONÓMICO	30
6.	CONSIDERACIONES GENERALES	32
7.	MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS PARA EL AVALÚO	33
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	34
9.	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DEL PREDIO	43
10.	CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.....	44

TABLA DE TABLAS

Tabla 1.	Tradicición del inmueble.....	17
Tabla 2	Estratificación de los barrios.....	22
Tabla 3.	Área del lote de terreno.....	25
Tabla 4.	Área construida del inmueble.....	25
Tabla 5.	Estudio de mercado de ventas.....	37
Tabla 6.	Análisis estadístico de la muestra – valor m ² de terreno.....	38
Tabla 7.	Análisis comparativo por tipo de casa/estrato – valor m ² de construcción.....	40
Tabla 8.	Cálculo del valor de reposición a nuevo del área construida.....	41
Tabla 9.	Cálculo del valor por estado de conservación aplicando método de depreciación	42
Tabla 10.	Cálculo del valor comercial de la construcción depreciada.....	42
Tabla 11.	Cálculo del valor comercial del Predio Casa multifamiliar, identificada catastralmente con el N.º 760010100029400100015000000015 y con la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472; localizada en la calle 48 Norte N.º 3GN-153, barrio Vipasa del Distrito de Cali – Departamento Valle del Cauca.....	43

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Propósito del avalúo.

El propósito del presente encargo valuatorio consiste en determinar una opinión de valor comercial probable del predio objeto de análisis; mediante la identificación del bien raíz (características técnicas y específicas del bien inmueble), con el fin de valorarlo de una manera sistemática, fundamentados en informaciones colectadas en la visita de inspección, en avalúos y estudios inmobiliarios anteriores y recientes; en la venta y renta de bienes raíces en la zona o sectores comparables de uso “residencial neta” de estrato medio, en la zona norte de la ciudad de Cali.

1.2 Fecha de inspección.

Con el propósito de realizar una identificación física y reconocimiento al predio, el mismo se visitó en la fecha del 17 de agosto de 2022.

Se tuvo acceso al interior del edificio en sus áreas comunes, identificando los espacios interiores, a los pasillos de circulación, punto fijo (escaleras) y zona de ropas, del segundo y tercer piso. Para los espacios interiores de los apartamentos, no fue posible obtener el registro fotográfico de los mismos, ya que no se permitió acceso al primer piso y no se encontraban en la propiedad los arrendatarios de dichos espacios en los pisos superiores, se toman las fotografías del avalúo inmediatamente anterior – año 2020. (El inmueble no ha tenido ninguna remodelación o cambio en su infraestructura física).

1.3 Dirección y nomenclatura.

Predio localizado en la calle 48 Norte N.º 3GN-153, barrio Vipasa, Distrito de Cali – Departamento del Valle del Cauca.

Información contenida en la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472.

- 1) CALLE 48 NORTE # 3GN-151 [LOTE DE 132.25 M2]
- 2) CALLE 48 NORTE # 3GN-153 LOTE Y CASA.

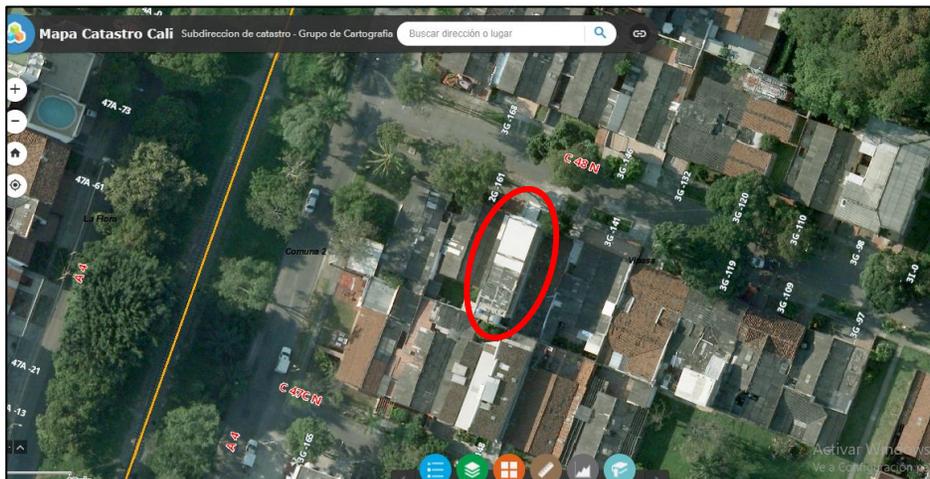
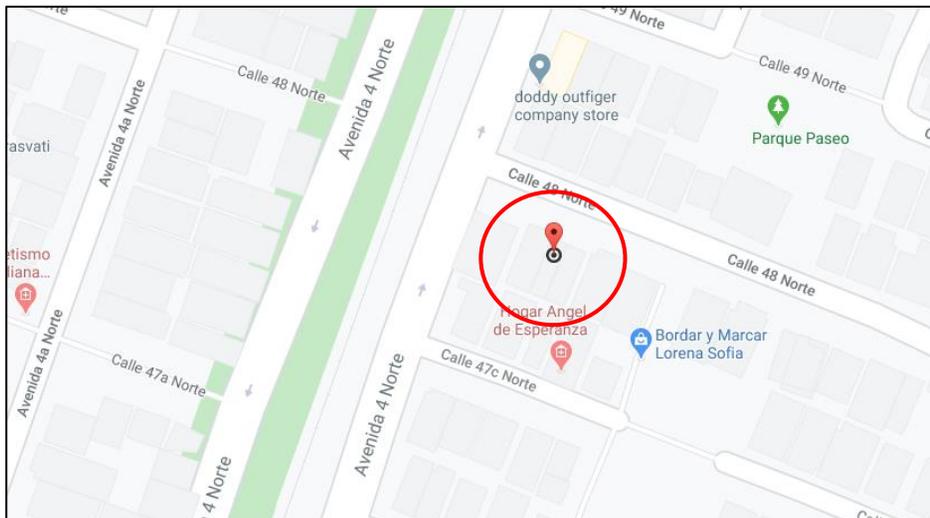
1.4 Clase de inmueble.

Edificio tipo vivienda multifamiliar, de tres pisos de uso habitacional.

1.5 Localización.

Dicho inmueble se encuentra ubicado en la comuna N.º 2, barrio Vipasa, Distrito de Cali – Departamento del Valle del Cauca.

Ilustración 1: Localización del predio – barrio Vipasa

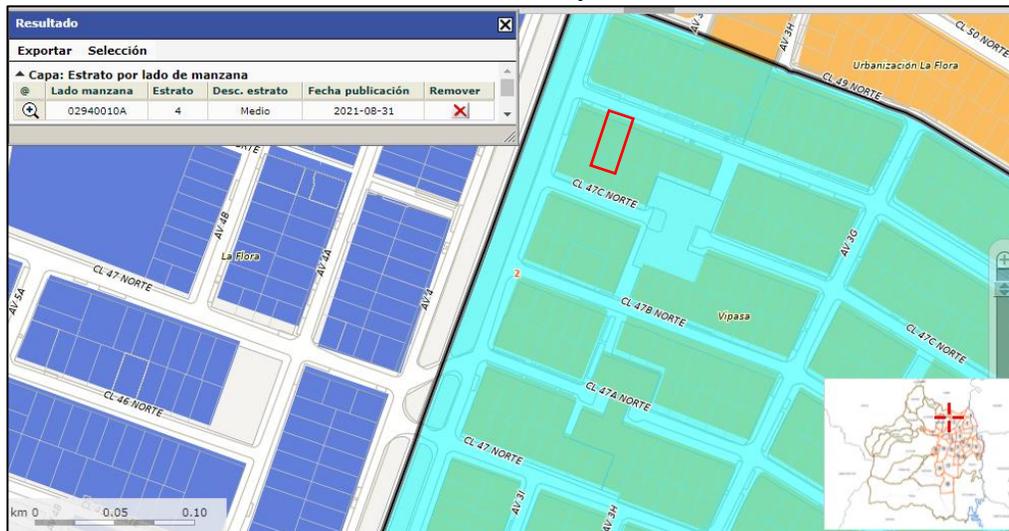


Fuente: Imágenes extraídas de aplicativo web Google Maps

1.6 Estratificación.

Residencial: Cuatro (4); Medio.

Ilustración 2: Estratificación



Fuente: Imagen extraída de aplicativo web Geoportal Idesc [mapa estratificación].

1.7 Vías de acceso al inmueble.

Son pavimentadas y su estado actual es bueno, el inmueble está sobre la calle 48 Norte, que es una vía local; la avenida 4, que es vía arteria principal, tiene dos calzadas, cuatro carriles en los dos sentidos con separador (zona verde) según el P.O.T de Cali, es decir, en la actualidad tiene una buena comunicación con todo el sector urbano, norte y centro de la ciudad.

1.8 Servicios públicos.

Este inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y recolección de basuras; los servicios públicos son de buena calidad y son prestados por la Empresas Municipales de Cali – EMCALI, Gases de Occidente y PromoCali S.A. ESP. Los apartamentos que conforman el edificio cuentan con contador de servicios independiente.

1.9 Destino económico – uso actual.

El predio objeto de estudio es una vivienda multifamiliar urbana de localización medianera y con uso de actividad residencial neta.

2. ASPECTO JURÍDICO, NORMATIVIDAD E INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1 Titulación.

De acuerdo con la información contenida en el certificado de tradición de la propiedad, el cual hace parte de los documentos que reposan en el expediente del proceso, la propiedad del inmueble se encuentra distribuida en diferentes partes, correspondientes a proporciones o porcentajes de derechos de cuota, repartidos en varias personas naturales, las cuales han adquirido el derecho de dominio por medio de diferentes actos de tipo: compra venta de derechos de cuota, actos de división material y actos de adjudicación. Adjunto al presente dictamen pericial, se entrega una copia del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 impreso el 23 de octubre de 2020.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-9731	
Doc: ESCRITURA 136 del 23-01-2015 NOTARIA CUARTA de CALI	VALOR ACTO: \$35,611,500
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% DE ESTE INMUEBLE. -	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: SAAVEDRA PRIETO MONICA PATRICIA	CC# 66777810
A: PRIETO BRAVO IDALY	CC# 25379331 X
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-09-2016 Radicación: 2016-96642	
Doc: ESCRITURA 3722 del 24-08-2016 NOTARIA CUARTA de CALI	VALOR ACTO: \$37,142,500
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 50%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: PRIETO BRAVO IDALY	CC# 25379331
A: SAAVEDRA PRIETO MONICA PATRICIA	CC# 66777810 X
ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-84997	
Doc: ESCRITURA 3666 del 25-09-2019 NOTARIA VEINTITRES de CALI	VALOR ACTO: \$50,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: SAAVEDRA PRIETO MONICA PATRICIA	CC# 66777810
A: CUATIN MONTENEGRO FABIO MARTIN	CC# 16782236 X

Fuente: Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 impreso el 23/10/2020

Tabla 1. Tradición del inmueble.

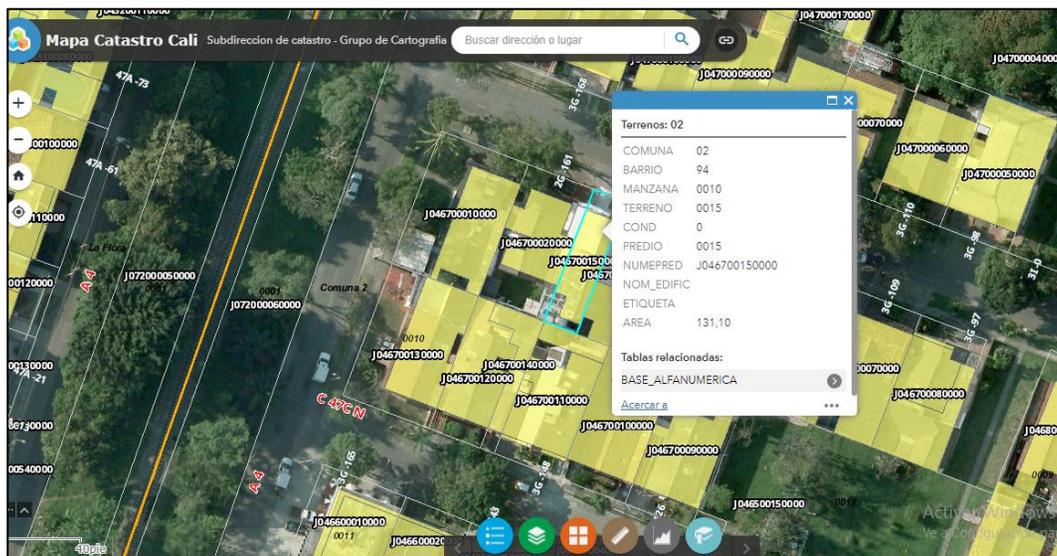
Descripción	No. Matricula Inmobiliaria	Código Catastral antiguo	Código Catastral nacional
Predio – Casa Multifamiliar	370-625472	7600101029400100015000000015	760010100029400100015000000015

Nota aclaratoria: Los peritos de AVM SAS han desarrollado el avalúo comercial del inmueble sin realizar estudios de títulos por no ser de su competencia.

2.2 Información Catastral.

Matricula inmobiliaria: 370-625472
 Número Catastral: **760010100029400100015000000015**
 ID. Catastral Cali: 769954
 Área de terreno por coeficiente: 131,10 m²
 Área construida: 280,00 m²

Ilustración 3: Catastro



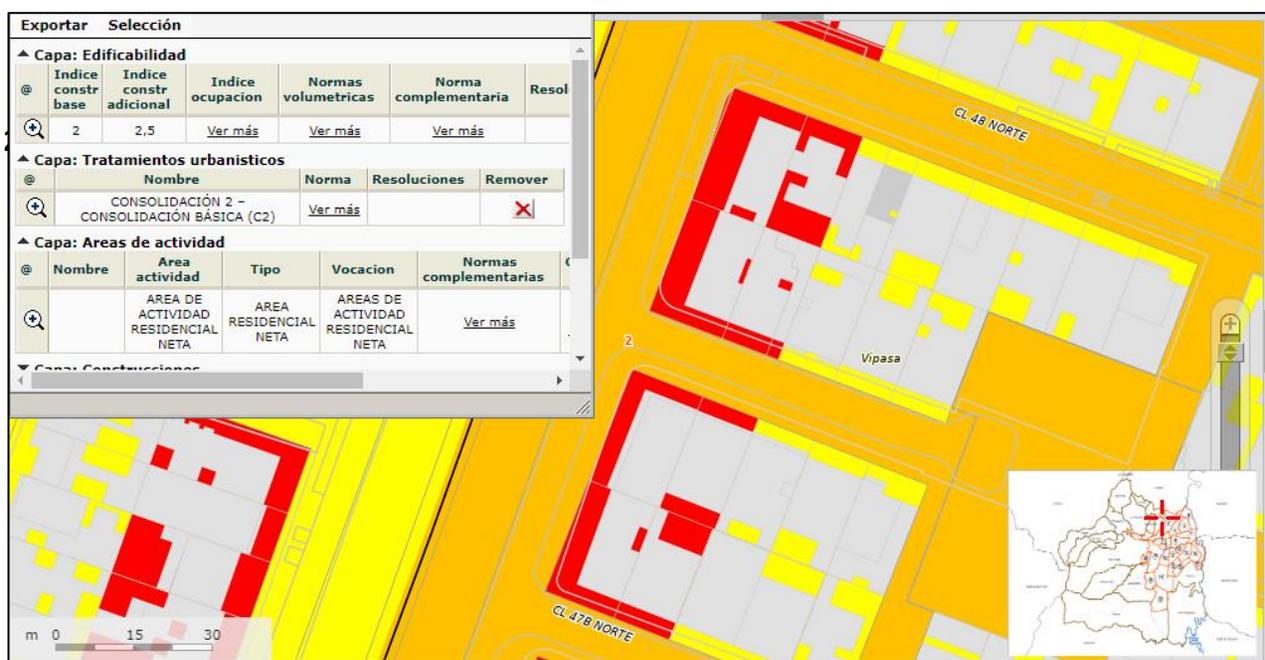
Fuente: Geoportal Catastro – Aplicativo Mapas interactivos

2.3 Normatividad vigente.

Normas Urbanas (Acuerdo 0373: Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali. P.O.T. con fecha de 01 de diciembre de 2014).

Con el propósito de dar contexto normativo, se expone la información de las normas urbana que rigen el sector y su área inmediata de influencia.

Ilustración 4: Localización según IDESC



2.3.1 Áreas de actividad (P.O.T.)

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

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

- **Área de Actividad Residencial Neta**
- Área de Actividad Residencial Predominante
- Área de Actividad Mixta
- Área de Actividad Industrial

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

2.3.2 Áreas de Tratamiento (P.O.T.)

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

3. Tratamiento urbanístico de conservación
- 4. Tratamiento urbanístico de consolidación**
5. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
6. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 309. Modalidades de tratamiento urbanístico de consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1- Consolidación urbanística (C1)
- 2. Consolidación 2- Consolidación Básica (C2)**
3. Consolidación 3- Consolidación moderada (C3)

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

2.3.3 Edificabilidad.

Índice de construcción base: 2

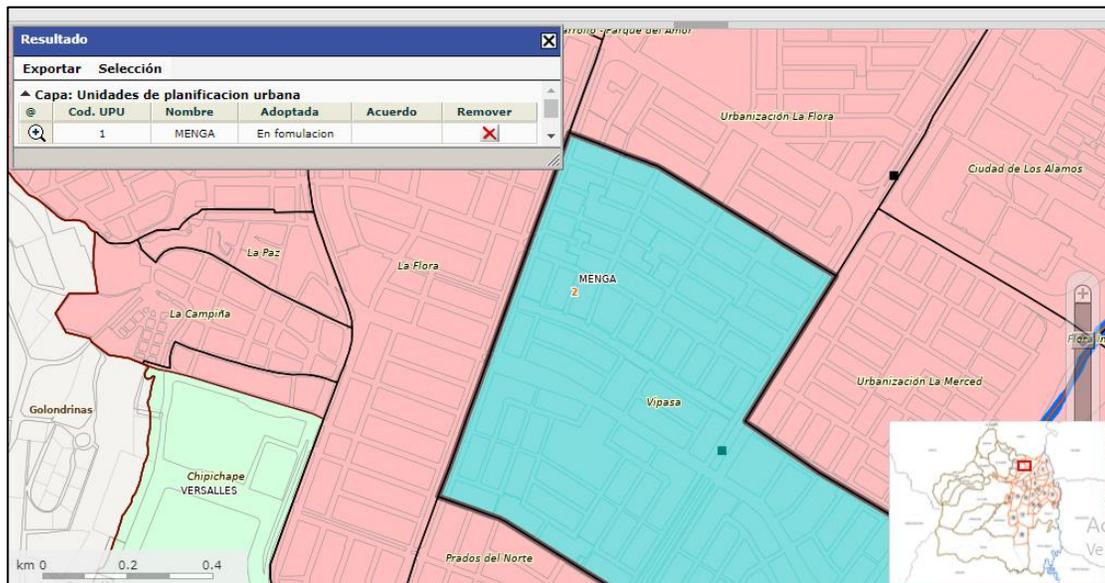
Índice de construcción adicional: 2.5

Índice de ocupación (Artículo 352): Para usos Residencial Neta, lotes de terreno con áreas entre 81-250 Unifamiliar y Multifamiliar es 0,7.

Las normas volumétricas están estipuladas en el **Artículo 354 del (P.O.T.) de 2014.**

2.4 Unidad de planificación urbana UPU 1 – Menga (en formulación).

Ilustración 5: Unidad de planificación urbana.



Fuente: Geovisor IDESC – Aplicativo Web de la secretaria de Planeación Municipal de Cali

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

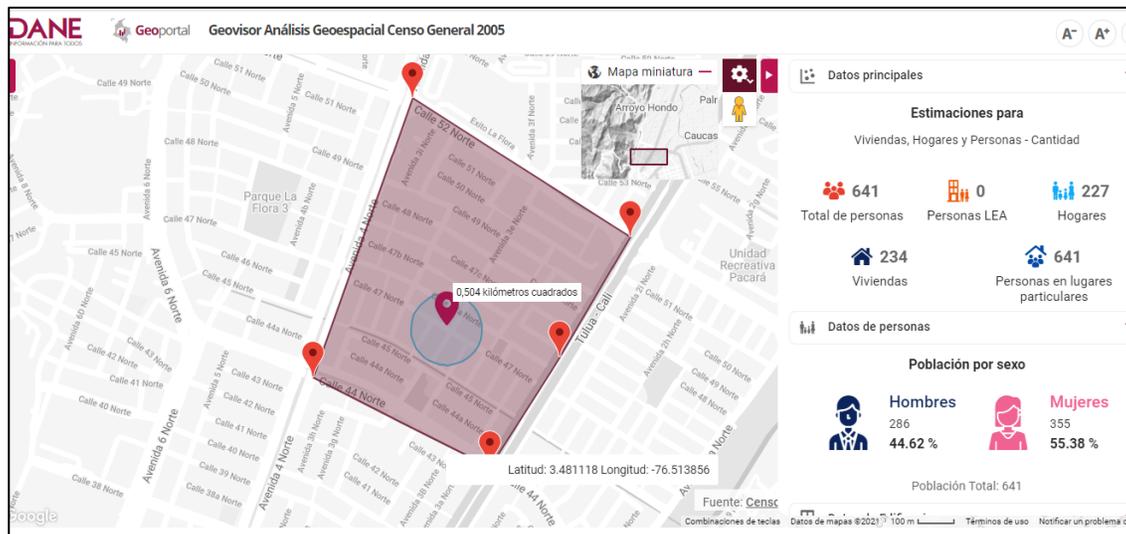
3.1 Descripción de la comuna N.º 2.

En 1.131,30 hectáreas habitan 120.577 personas que representan una densidad de 106,6 habitantes por hectárea. Conformada por los Barrios Santa Rita, Santa Teresita, Arboledas, Normandía, Juanambú, Centenario, Granada, Versalles, San Vicente, Santa Mónica, Prados del Norte, La Flora, La Campiña, La Paz, El Bosque, Menga, Los Álamos, Chipichape, La Merced, Vipasa, Altos de Menga, Altos Normandía, Bataclan y parque del Amor, cuenta con 41,010 viviendas que ofrecen una densidad de 36.3 viviendas por hectárea.

En la comuna 2 funcionan un puesto de salud, también se encuentran 34 establecimientos de educación preescolar, 26 de educación primaria y 18 establecimientos de educación secundaria y media. Hay 47.449 suscriptores de acueducto, 47.311 suscriptores de alcantarillado, 51,093 suscriptores de energía eléctrica, 38.565 suscriptores de gas natural y existen 25.2 líneas telefónicas por cada 100 habitantes. La producción per cápita de basura está en 0,39 toneladas por habitante.

EL C.A.L.I 02 funciona en la avenida 3N con calle 44 en el barrio Vipasa. El inventario tiene identificado 462 predios como bienes fiscales y de uso público.

Ilustración 6: Censo de Población y Vivienda Sector Vipasa



Fuente: Geoportal DANE

3.2 Estratificación de los barrios.

En esta comuna la estratificación de los barrios que la conforman es la siguiente:

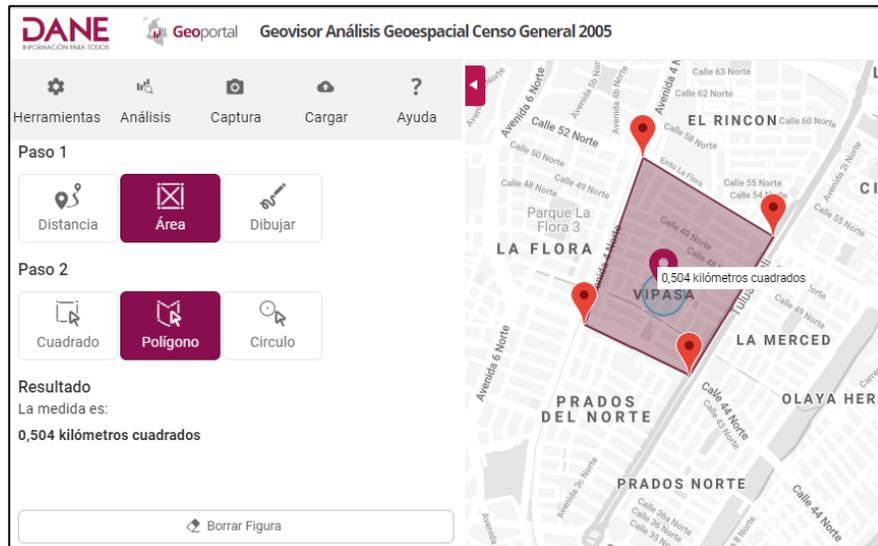
Tabla 2 Estratificación de los barrios.

Barrio	Categ	Estrato	Código
Santa Rita	VI	Alto	02 - 01
Santa Teresita	VI	Alto	02 - 02
Arboledas	VI	Alto	02 - 03
Normandía	VI	Alto	02 - 04
Juanambú	V	Medio-Alto	02 - 05
Centenario	v	Medio-Alto	02 - 06
Granada	IV	Medio	02 - 07
Versalles	V	Medio-Alto	02 - 08
San Vicente	VI	Medio	02 - 09
Santa Mónica	V	Medio-Alto	02 - 10
Prados del Norte	V	Medio-Alto	02 - 11
La Flora	V	Medio-Alto	02 - 12
La Campiña	IV	Medio	02 - 13
La Paz	III	Medio-Bajo	02 - 14
El Bosque	V	Medio-Alto	02 - 15
Menga	VI	Alto	02 - 16
Ciudad los Álamos	III	Medio-Bajo	02 - 17
Chipichape	V	Medio-Alto	02 - 18
Brisas de los Álamos	III	Medio-Bajo	02 - 19
Urbanización La Merced	IV	Medio	02 - 93
Vipasa	IV	Medio	02 - 94
Urbanización la Flora	V	Medio-Alto	02 - 95
Altos de Menga	I	Bajo-Bajo	02 - 96
Sector Altos Normandía Batac	I	Bajo-Bajo	02 - 97
A. desarrollo Parque del Amor	V	Medio-Alto	02 - 98

3.3 Delimitación del sector.

El barrio Vipasa se encuentra localizado al Norte del Municipio de Cali, limitando de la siguiente manera al norte limita con: El barrio El Rincón; al oriente: El barrio La Merced; al sur: con el barrio Prados del Norte y al occidente con el barrio La Flora.

Ilustración 7: Delimitación sector barrio Vipasa.



Fuente: Geoportal DANE. Análisis geoespacial del CNPV 2018. Barrio Vipasa

3.4 Actividad predominante.

Desde el punto de vista funcional, el sector en general presenta carácter residencial neto. La actividad residencial presenta como estratos socioeconómicos altamente predominantes el medio (4) y el medio-alto (5). De otro lado, la actividad comercial ha venido ejerciendo con el paso de los años una fuerte presión sobre la actividad residencial, sobre los ejes viales principales del sector, dando paso a remodelaciones de antiguas viviendas, adecuándolas como locales comerciales u oficinas; aunque también es posible observar algunas edificaciones concebidas y diseñadas específicamente con fines comerciales; las cuales han comenzado a renovar urbanísticamente el sector, muy especialmente sobre las avenidas 4 Norte y Av. 3 Norte, calle 44 Norte y calle 52 Norte. Esta característica comercial, se refuerza además con su cercanía al centro de la ciudad y otros barrios circunvecinos, donde se localizan otros polos de atracción comercial concentrada como el Centro Comercial La Pasarela, el Centro Comercial Chipichape y la zona comercial donde se localiza el Almacén La 14 y el Almacén Homecenter. La actividad residencial se desarrolla principalmente al interior de los barrios, especialmente en edificaciones de vivienda unifamiliar.

Desde el punto de vista formal, el sector presenta como tipologías edificatorias más sobresalientes las edificaciones de uno y dos pisos de altura, cuyas líneas de paramento se retroceden de su línea de demarcación conformando antejardines. Igualmente, existe la presencia de edificaciones de vivienda multifamiliar con desarrollo vertical de hasta cuatro y cinco pisos de altura.

3.5 Vías de acceso e influencia del sector.

Son pavimentadas y su estado actual es bueno, como vía de acceso se encuentra la Av. 4 Norte, la calle 44 Norte y la calle 48 Norte, respectivamente clasificadas como vía arteria principal Av. 4N, vía arteria secundaria - Cl 44N y vía local - Cl 48N, según la [clasificación y jerarquización del sistema vial del Distrito de Cali]. Gracias fundamentalmente a la dimensión de la sección transversal de las vías y su continuidad en el ámbito de sector o ciudad, permiten un alto porcentaje de vehículos y de transporte colectivo con baja velocidad de operación y alta rotación de demanda, es decir, se trata de vías que forman parte de la red básica primordial de la estructura urbana de Cali, generando para el área que sirven, muy buenas condiciones de accesibilidad desde y hacia otros sectores de la ciudad.

3.6 Infraestructura urbana.

El sector cuenta con una adecuada red de servicios públicos, zonas verdes, andenes, vías de acceso en regular estado de conservación, el servicio de transporte público circula sobre la avenida 4N, la calle 52, la calle 44 y la avenida 3N representada por el sistema de transporte masivo MIO y los buses de transporte urbano de los diferentes barrios de Cali.

3.7 Linderos y dimensiones del inmueble.

Linderos contenidos en las Escritura públicas N.º 3722 del 24/08/2016 de la Notaria cuarta (4) de Cali, y la escritura pública N.º 3666 del 25/09/2019 de la Notaria veintitrés (23) de Cali.

El área de terreno según certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 es de **CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (132,25 m²)**.

Tabla 3. Área del lote de terreno.

Descripción	Unidad de medida	Cantidad
Lote de terreno	m ²	132,25
Total área Lote de terreno	m²	132,25

Fuente: Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472 impreso el 23/10/2020

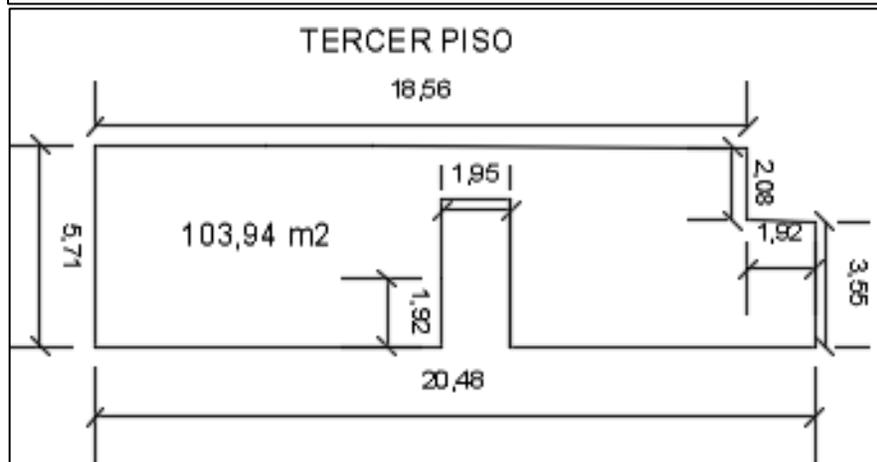
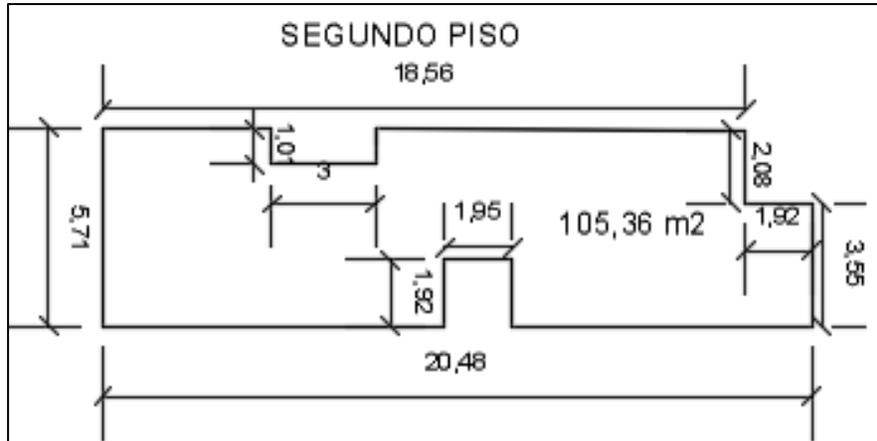
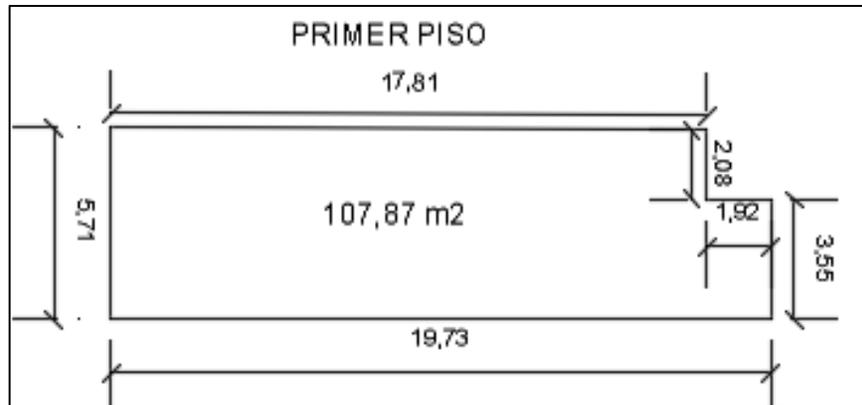
3.8 Área de la construcción.

Las medidas relacionadas en el cuadro de áreas de construcción que se presenta a continuación, corresponde con las medidas superficiarias consideradas dentro de las características físicas de las mejoras y construcciones del predio, las cuales hacen parte de las premisas de valor tenidas en cuenta para la elaboración del avalúo comercial, estas fueron tomadas con base al levantamiento de medidas y dimensiones, desarrollado por el equipo profesional de Arquitectos de ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S. el día de la visita de inspección:

Tabla 4. Área construida del inmueble.

Descripción	Unidad de medida	Cantidad
Área de construcción 1 ^{er} Piso	m ²	107,87
Área de construcción 2 ^{do} Piso	m ²	105,36
Área de construcción 3 ^{er} Piso	m ²	103,94
Área Total Construida	m²	317,17

Fuente: levantamiento planimétrico AutoCAD – Medidas tomadas en vista



3.9 Tipo de construcción y conformación del bien inmueble.

El predio se encuentra conformado por una construcción - edificio de seis (6) apartamentos; distribuidos en tres (3) pisos de la siguiente manera:

Nota: el apartamento del primer piso tiene un espacio acondicionado como oficina.

- a. **1er piso:** Apartamento 101; consta de sala, comedor, 3 alcobas, cocina, un baño social, un baño privado [alcoba principal], patio de ropas y patio de ventilación.
- b. **2do piso:** Escaleras de acceso, pasillo apartamentos:
 - Apartamento 201; consta de un ambiente [Salón grande, cocineta, un baño].
 - Apartamento 202, consta de un ambiente [Salón, cocineta, un baño].
 - Apartamento 203, consta de un ambiente [Salón, cocineta, u baño].
- c. **3er piso:** escaleras de acceso, pasillo de apartamentos, zona de oficinas:
 - Apartamento 301, consta de sala, comedor, dos alcobas, cocineta y un baño.
 - Apartamento 302, consta de sala, comedor, una alcoba, cocineta y u baño.
 - Terraza patio de ropas común.

3.10 Especificaciones de la construcción.

Cimentación:	Se desconoce el estudio de suelos, pero por su conformación estructural se puede interpretar que consta de zapatas y vigas en concreto reforzado.
Estructura:	Columnas y vigas de amarre en concreto reforzado.
Cubierta:	Teja fibrocemento con estructura en madera.
Mampostería:	Ladrillo farol repellido, estucado y pintado.
Pisos:	Cerámica.
Puerta de acceso:	Marco y naves metálica.
Puertas Internas:	Marcos metálicos y naves en madera.
Ventanas:	Marcos metálicos y naves en vidrio.
Baños:	Apartamento 101 - 1er piso: Muros y piso en cerámica, aparatos sanitarios corrientes, división de ducha en vidrio templado.

Apartamentos 201, 202 y 203 – 2do piso: Muros y piso en cerámica, aparatos sanitarios corrientes.

Apartamentos 301 y 302 – 3er piso: Muros y piso en cerámica, aparatos sanitarios corrientes.

Cocina: Integral, mesón en mármol, gabinetes en madera, piso y paredes en cerámica

Fachada: Repello, estuco y pintura.

4. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS

4.1 Él más alto y mejor uso del Terreno.

El mayor y mejor uso se define como: “Es el uso que maximiza su potencial y que es posible, está legalmente permitido y es financieramente viable”. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura, que produzca él más alto valor presente de la tierra.

Basado en la definición anterior y después de ver y analizar el comportamiento inmobiliario del sector específico y la zona de influencia, es en mi opinión que el uso presente de la propiedad en cuestión corresponde a su mejor uso inmobiliario, dado a que máxima la potencialidad de la rentabilidad en los ingresos que podría generar el mismo. Los acabados de las construcciones y mejoras de la propiedad la ubican en la media competitiva del mercado.

4.2 Definición del valor en el mercado.

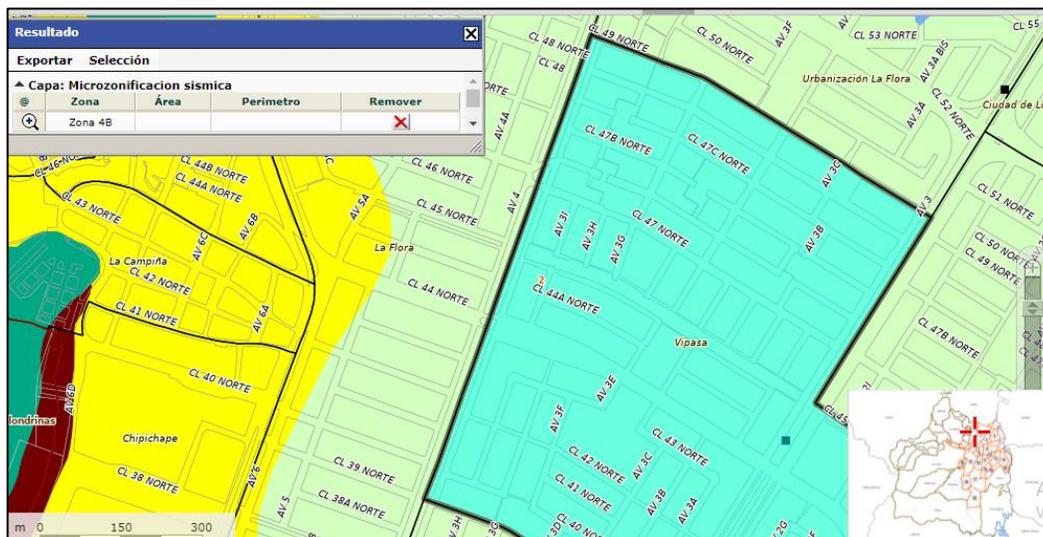
El avalúo en desarrollo corresponde al valor comercial (valor de mercado) del respectivo inmueble, expresado en dinero. Se entiende por Valor de Mercado como “la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la valuación entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción independiente, después de una adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual, con conocimiento, prudencia y sin presión.” (IVS, 2021).

4.3 Problemas de estabilidad y suelos.

El Distrito de Cali en general se encuentra localizado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, por ello todas las construcciones deben ser edificadas acordes a las normas de sismo resistencia vigentes; en el estudio de microzonificación sísmica del Distrito de Cali, el sector del barrio Vipasa se encuentra clasificado en la Zona 4B.

De acuerdo con la información contenida en los estudios y mapas de zonas de riesgos de Cali, específicamente los de inundación (pluvial y fluvial), áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral, así mismo que el mapa de riesgo y amenaza por movimiento en masa, el sector del barrio Vipasa, no se encuentra enmarcado en ninguno de los mapas antes mencionado, por ello, y basado en la delimitación de riesgos, se puede concluir que el predio no se encuentra en una zona de riesgos por inundación y remoción en masa.

Ilustración 8: Microzonificación sísmica.



Fuente: Geoportal IDESC Cali

4.4 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.

No se perciben impactos de índole ambiental ni de salubridad que afecten al sector.

4.5 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.

Se registra en el certificado de tradición del predio una anotación de servidumbre energía eléctrica en la anotación 002, escritura 6236 del 31/12/1966 Notaria primera de Cali.

4.6 Seguridad y problemáticas socioeconómicas.

El sector es una zona residencial neta según la normativa y no presenta vecindad con problemas de depresión social.

5 ASPECTO ECONÓMICO

La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo con los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

5.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.

Dentro del sector donde se encuentra localizado el predio, la oferta inmobiliaria es normal respecto a su balance económico, en comparación por la demanda para el tipo de bienes inmuebles característicos, como el predio objeto de la presente prueba pericial. El sector es netamente consolidado por viviendas con características constructivas del estrato 4 y 5.

En la actualidad no se observan construcciones de proyectos nuevos, pero si un porcentaje alto de viviendas que conservan un buen diseño arquitectónico en sus fachadas, cuentan con buenas zonas verdes, antejardines, vías amplias y un buen equipamiento de infraestructura urbana (parques, arborización, andenes, canales y redes de aguas lluvias, alumbrado público, cobertura de transporte público masivo, entre otros).

Al norte del municipio de Cali, específicamente en los barrios que conforman la comuna N° 2 y están catalogados en estrato 4 y 5, los predios tipo conformados por un edificio de apartamentos para alquiler, presentan una demanda balanceada y normal dentro del mercado inmobiliario comparada respecto a la oferta, siempre y cuando se comercialice el bien aplicando un valor razonable del mismo. El tiempo esperado de comercialización efectiva para este tipo de bienes, en condiciones normales del mercado inmobiliario, es de cuatro hasta ocho meses.

5.2 Actividad edificadora de la zona.

El barrio Vipasa se encuentra consolidado por construcciones adecuadas y acondicionadas para el uso habitacional, conformados por viviendas de uno hasta tres pisos y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal de hasta cinco pisos de altura. En el barrio no se observan desarrollos de proyectos de vivienda y conjuntos residenciales nuevos, existen algunas obras puntuales en curso, de remodelaciones y mantenimiento de algunas propiedades.

5.3 Perspectivas de valorización.

Debido a la situación de la vivienda en el entorno urbano del Distrito de Cali, específicamente en la Comuna N° 2 en los barrios residenciales de estrato cuatro y cinco, y al actual nivel de oferta y demanda en el sector, es de esperarse un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona residencial neta con un buen entorno urbanístico, por lo que no son previsible variaciones a la baja que pudieran venir determinadas por las circunstancias socioeconómicas. La infraestructura o la estructura urbana del entorno se mantienen de forma organizada. Dentro del sector se observan las construcciones con uso en el tipo de vivienda de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente. Referente a la urbanización donde está localizada el inmueble es apta para vivienda y tiene un buen entorno; el inmueble está bien conservado.

6 CONSIDERACIONES GENERALES

Los factores determinantes para medir el valor comercial del predio fueron los siguientes:

- ✓ Las características técnicas y específicas del predio, la topografía, el área de terreno y su destinación económica, el uso actual, su uso potencial y la reglamentación urbanística de acuerdo con el P.O.T. vigente del municipio de Cali.
- ✓ La localización del predio dentro del sector urbano y residencial de Cali.
- ✓ La edad de las construcciones. El tipo de mantenimiento, mejoras y remodelaciones al que ha sido sometido la edificación.
- ✓ Los criterios de las normas Sismo-resistente -98 y NSR-10, contextualizadas de acuerdo con la edad de la construcción y mejoras levantadas y adosadas al predio: Se analiza la tipología constructiva, la estructura, las cimentaciones y la calidad de los materiales empleados.
- ✓ Las construcciones fueron clasificadas de acuerdo con la edad, tipología de construcción y uso.
- ✓ Se considera que el terreno del predio tiene un grado de valorización normal, en las condiciones normales del mercado inmobiliario. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial, debido a la emergencia decretada respecto al Corona Virus COVID – 19.
- ✓ Los métodos para valoración del predio se aplican conforme a la normatividad vigente. Para determinar el valor del terreno se aplica el método de comparación de mercado de acuerdo con la metodología establecida en artículos 1 y 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC y se tiene en cuenta las referencias de valores dados por peritos afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

- ✓ Por su edad y estado de conservación registrado en la visita de inspección, la construcción del predio, en términos generales, se encuentra en un buen estado. Requiere algunos detalles menores y puntuales de mantenimiento (resane, pintura e impermeabilizaciones).
- ✓ Se tiene en cuenta los documentos que hacen parte del expediente del proceso con Radicado N° 7600140030112020-00550-00

7 MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS PARA EL AVALÚO

Para el desarrollo de este informe se aplicará el marco conceptual de la IVSC [International Valuation Standards Council] Normas Internacionales de Valuación 2020. Con el fin de estimar el valor comercial de cada uno de los elementos que conforman las construcciones y mejoras que hacen parte de los Predios objeto del estudio, se seguirá los siguientes parámetros y bases de valor:

“Las bases de valor (algunas veces llamadas normas de valor) describen las premisas fundamentales en las cuales se habrán de basar los valores sobre los que se informe. Es crítico que la base (o bases) de valor sean apropiadas a los términos y propósito de la valuación del encargo, como la base de valor puede influenciar o dictar selección de métodos, insumos y suposiciones de valuador, y la final de valor”. - 10.1 IVS 104

Términos y Definiciones:

Mayor y mejor uso. *Usado más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del activo valorado. - 3.4 GTS E01*

Valor de Mercado. *Es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual, con conocimiento, prudencia y sin presión. - 30.1 IVS 104*

Enfoque o método del costo. *Uno de los enfoques o métodos de valuación comúnmente aplicados en la estimación del Valor de Mercado y en otras muchas situaciones de valuación. El Costo de Reposición Depreciado es una aplicación del enfoque o método del costo. - 3.11 GTS E01*

Enfoque de Mercado. El enfoque de mercado utiliza información sobre transacciones que involucran activos que son iguales o similares al activo sujeto para llegar a una indicación de valor. Si ha habido pocas transacciones recientes, el valuador puede considerar los precios de activos idénticos o similares que están enlistados u ofertados para su venta, que siempre que la pertinencia de esta información quede claramente establecida, críticamente analizada y documenta. **30. IVS 105**

Método Comparativo 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. **Artículo 1° RESOLUCIÓN 0620/2008 IGAC**

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$. En donde: Vc = Valor comercial; Ct = Costo total de la construcción; D = Depreciación; Vt = Valor del terreno. **Parágrafo.** - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. – **Artículo 3° RESOLUCIÓN 0620/2008 IGAC.**

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1 Investigación de mercado inmobiliario – Ofertas de venta de predios tipo vivienda unifamiliares y multifamiliares, localizados en el sector del barrio Vipasa.

En la investigación indirecta del mercado inmobiliario, el objetivo del tasador es encontrar el valor de mercado de la propiedad objeto de estudio, por medio de la interpretación de datos de oferta en venta de bienes inmuebles de similares características; también a través de contratos de arrendamiento o transacciones efectivas. Se encontraron once (11) ofertas de mercado inmobiliario, predios con construcciones y mejoras de tipo residencial familiar de estrato medio (4), localizados en el barrio Vipasa y la merced, de la comuna N.º 2 del Distrito de Cali. Todos los datos presentan un comportamiento que converge en similitud por sus características físicas, edad de las construcciones, locativas, normativas y económicas.

Algunos de los datos son casas que presentan remodelaciones y actualizaciones importantes en sus acabados de obra blanca y carpintería. El 30% de los datos de mercado encontrados y analizados corresponden a casas que presentan sus acabados originales de hace 35/40 años, las cuales requieren obras de mantenimiento generales y actualización de acabados en obra blanca.

Todos los datos de mercado analizados son predios conformados por lotes de terreno, que tienen el loteo característico del barrio – lotes de terreno entre 140 hasta 270 metros cuadrados.

En la visita de inspección al sector donde se localiza el predio y basados en el análisis del mercado inmobiliario (predios tipo vivienda unifamiliares en oferta de venta en el sector de Vipasa y la Merced), se pudo percibir a la fecha del estudio valuatorio, existe una oferta inmobiliaria balanceada respecto a la demanda por predios de estas características; en el recorrido al sector, se pudo encontrar que en 20% de los lados de manzana de los barrios, se encontraba una oferta de venta en ventana.

El poder adquisitivo actual del Distrito de Cali es bajo para la adquisición de inmuebles superiores a los \$500 millones de pesos; este factor se ve reflejado en la poca cantidad de unidades vendidas del estrato 5 y 6 en los últimos cinco años, comparados con otras ciudades principales como Medellín, Barranquilla, Bucaramanga y Cartagena. La situación inmobiliaria enmarcada anteriormente, corresponde a una tendencia del mercado inmobiliario en el Distrito de Cali, lo cual lleva ocurriendo desde hace aproximadamente unos tres a cinco años, siendo un efecto directamente relacionado a los altos costos de mantenimiento y sostenimiento de este tipo de predios, costo del impuesto catastral con grandes incrementos, y una fuerte disminución de la demanda e igualmente estancamiento en los valores de arrendamientos en que se puede poner una vivienda de estas características.

Para el análisis estadístico y la determinación del valor comercial del área del inmueble objeto de estudio del Norte del Distrito de Cali, se consideran como comparables nueve (9) datos encontrados de toda la muestra (oferta inmobiliaria de venta). Los datos considerados corresponden a casas ubicadas en el mismo sector; en construcciones de uno, dos y tres pisos y lotes característicos del barrio, que han tenido remodelación en obra blanca en sus acabados, baños, cocina y pisos; y que conservan su antejardín.

Ilustración 9. Muestras de mercado

Fuente: página web – Google Earth.

Tabla 5. Estudio de mercado de ventas.

Dato N°	Dirección / Ubicación	Barrio	Tipo	Uso Actual	Área de terreno	Área construída	Valor ofertado	% Depuración de negociaci	Oferta depurada	Valor de la construcción	V. Unitario Lote \$/m ²	Fuente
1	Calle 47BN # 3N-82	Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	264,50 m ²	300,00 m ²	\$620.000.000	3%	\$601.400.000	\$333.000.000	\$1.014.745	Código Finca: 7432291
2	Av 3AN # 44A-19	Vipasa	Casa 3 pisos	Residencial	106,30 m ²	230,00 m ²	\$400.000.000	3%	\$388.000.000	\$276.000.000	\$1.053.622	Código Finca: 7445128
3	Calle 47N # 3C-26	Vipasa	Casa 3 pisos	Residencial	264,50 m ²	190,00 m ²	\$470.000.000	3%	\$455.900.000	\$203.300.000	\$955.009	Código Finca: 7441086
4		Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	110,00 m ²	260,00 m ²	\$480.000.000	3%	\$465.600.000	\$356.200.000	\$994.545	Código Finca: 7452576
5	Calle 49N # 3CN-65	Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	264,50 m ²	230,00 m ²	\$480.000.000	3%	\$465.600.000	\$207.000.000	\$977.694	Mercado libre Publicación #945947003
6	Calle 47N # 3C-02	Vipasa	Casa 1 pisos	Residencial	264,50 m ²	210,00 m ²	\$420.000.000	3%	\$407.400.000	\$170.100.000	\$897.164	Mercado libre Publicación #947760644
7	Calle 46N # 2A-76	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	140,00 m ²	224,00 m ²	\$450.000.000	3%	\$436.500.000	\$288.960.000	\$1.053.857	Metrocuadrado Código inmueble 4976-113692
8	Calle 47N # 2H-10	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	140,00 m ²	120,00 m ²	\$320.000.000	3%	\$310.400.000	\$164.400.000	\$1.042.857	Metrocuadrado Código inmueble 2361-M3678677
9	Av 2FN # 47N-14	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	140,00 m ²	215,00 m ²	\$456.000.000	3%	\$442.320.000	\$294.550.000	\$1.055.500	Metrocuadrado Código inmueble 5383-M3603871

Tabla 6. Análisis estadístico de la muestra – valor m² de terreno.

ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA	
Promedio	\$1.004.999
Mediana	\$1.004.645
Desviacion Estandar	54.557
Coficiente de variacion	5,43%
Numero de datos	9
t(n)	2,31
Dato mínimo	\$897.164
Limite inferior	\$963.063
Dato máximo	\$1.055.500
Limite superior	\$1.046.936

El rango de valores de área de terreno de los datos seleccionados está entre \$963.000 hasta \$1.055.000 por metro cuadrado. Dichos valores de ofertas pueden ser considerados valores acordes, para lotes en zona norte barrios como Vipasa y la Merced.

La muestra de datos extraída presenta un comportamiento ajustado a una distribución normal, lo cual permite identificar al promedio muestral como un buen indicador de tendencia central de los datos; con un nivel de confianza del 95%. Dado a que la cantidad de datos sustraídos del mercado es inferior a cincuenta (50), la prueba de normalidad utilizada es la Shapiro-Wilk, la cual arroja un valor p de significancia inferior al 0,05.

En la estadística inferencial es indispensable definir los niveles de error y niveles de confianza seguidos en el análisis de la muestra, cuidando el supuesto por el cual se pueda lograr minimizar el margen de error y se pueda maximizar el nivel de confianza. Para realizar la estimación del intervalo de confianza, como se mencionó anteriormente los conceptos para realizar la estimación se requiere tener definido los siguientes elementos: Error de la estimación y Nivel de confianza.

Para el cálculo de los límites del intervalo sigue el criterio estadístico dada una muestra menor de 30 testigos observados:

- i) Intervalo de confianza para la media con varianza desconocida y $n \leq 30$

$$\left[\bar{x} - t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \frac{S}{\sqrt{n}}; \bar{x} + t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \frac{S}{\sqrt{n}} \right]$$

Para el caso observado de la muestra obtenida se utiliza la condición donde:

$$t_{n-1, \alpha/2} = \text{Estadístico } t - \text{student}$$

Del análisis de la muestra de mercado se obtuvo un valor promedio de área de terreno por metro cuadrado de **\$1.000.000** conforme a la revisión de datos del estudio de mercado y de acuerdo con los datos escogidos como los más apropiados y similares y que son representativos y comparables en muchos aspectos del predio objeto del presente encargo de avalúo.

8.2 Método del costo de reposición de la construcción.

Se averiguaron costos de construcción de tipologías constructivas similares a las que se encuentra desarrollada en el predio, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de los capítulos de la construcción que se involucran en un proyecto constructivo de estas características (Bodega), de acuerdo con las siguientes fuentes de información consultadas:

- Consulta al índice de costos de la revista Construdata edición N° 203 del mes de junio-agosto de 2022;
- Presupuestos de obra civil suministrados por la firma de construcción HAC Constructores;
- Referencia de trabajos de auditoría en estudios de factibilidad y viabilidad al desarrollo de proyectos inmobiliarios, en los cuales ha participado el equipo profesional de nuestra compañía AVM en el transcurso del año 2022 y 2021;
- Documento “Costos de reposición de obras para metodologías valuatorias”, publicación para el segundo trimestre del 2022, elaborado por el ingeniero Omar Aníbal Cardona para La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca;
- Decreto 1-17-1276 del 10 de noviembre de 2022 “Por medio del cual se establece el listado de precios unitarios de referencia para la contratación de obras civiles”, y
- Catálogo de presupuestos para tipologías constructivas, elaborada por la Subdirección de Catastro Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se estiman costos de la construcción con un nivel de precisión de orden de magnitud de cuantificación de etapas iniciales para el desarrollo de un proyecto de construcción.

Tabla 7. Análisis comparativo por tipo de casa/estrato – valor m² de construcción.

CASAS – DETALLE- 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 A.I.U)
 ACTUALIZADO JUL - OCT 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 8	ESTRATO 0 LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,27%	4,11%	2,49%	2,06%	2,01%	1,82%	1,51%	0,99%
CONCRECIÓN	12,70%	10,32%	5,30%	5,35%	5,09%	4,72%	4,19%	2,75%
DESAGÜES Y INSTALACIONES SANITARIAS	5,97%	5,40%	2,41%	2,18%	2,33%	1,78%	1,23%	0,81%
ESTRUCTURAS	19,96%	20,22%	20,24%	18,32%	17,97%	15,36%	11,62%	7,61%
MAPOSTERIA Y REVOQUES	15,44%	14,22%	11,07%	12,47%	11,84%	13,08%	0,00%	6,48%
CUBIERTAS	12,78%	15,32%	12,10%	13,09%	12,15%	11,44%	5,03%	4,23%
PISOS	0,16%	3,75%	9,15%	7,85%	7,35%	7,75%	0,16%	22,98%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,20%	7,40%	5,91%	5,97%	5,01%	6,16%	5,36%	3,51%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,54%	7,11%	3,62%	2,60%	3,29%	3,45%	2,28%	1,50%
ENCHUFES Y ACCESORIOS	1,32%	0,91%	1,17%	1,15%	1,20%	1,08%	0,79%	1,71%
APARATOS SANITARIOS	1,45%	2,09%	7,24%	0,01%	0,37%	4,42%	9,07%	9,66%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,36%	3,16%	7,90%	11,78%	12,11%	14,36%	19,64%	19,34%
PINTURA	3,02%	2,46%	4,39%	5,08%	4,86%	4,19%	3,19%	2,05%
VARIOS	3,88%	2,55%	3,73%	3,04%	3,07%	5,61%	15,12%	18,88%
OBRA EXTERIORES	1,09%	0,58%	3,27%	2,00%	3,08%	4,39%	4,92%	3,22%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%						
VR m² REPOSICIONA NUEVO JUL - OCT 2022 (INCLUYE A.I.U)	\$1.103.030 /m²	\$1.285.549 /m²	\$1.385.095 /m²	\$1.625.219 /m²	\$1.760.260 /m²	\$2.100.952 /m²	\$2.793.394 /m²	\$4250.781 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,17%	20,35%	21,92%	23,03%	23,68%	27,23%	27,36%	27,01%
TOTAL MANO DE OBRA	29,10%	24,70%	24,04%	23,90%	24,07%	22,94%	18,00%	13,43%
TOTAL MATERIALES	69,97%	66,10%	66,63%	66,77%	65,99%	69,10%	75,04%	82,39%
TOTAL EQUIPOS	0,36%	7,82%	6,44%	6,54%	6,70%	5,06%	4,63%	3,07%
TOTAL TRANSPORTE	2,57%	2,62%	2,86%	2,74%	2,65%	2,36%	1,67%	1,11%

8.2.1 Valor reposición a nuevo del m² de construcción.

Con base a la tipología de las construcciones se determina el valor del metro cuadrado de reposición de cada mejora constructiva.

De acuerdo con los presupuestos de obra por capítulos de la construcción, y teniendo en consideración la información presentada en los presupuestos de obras y las consultas a Ingenieros constructores, el valor del área construida a nuevo es de:

Tabla 8. Cálculo del valor de reposición a nuevo del área construida.

Descripción	Unidad de medida	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Área construida 1er piso	m ²	107,87	\$1.760.260	\$189.879.246
Área construida 2do piso	m ²	105,36	\$1.760.260	\$185.460.994
Área construida 3er piso	m ²	103,94	\$1.760.260	\$182.961.424

8.2.2 Cálculo del valor de la Construcción de acuerdo con su edad y estado de conservación según Fitto y Corvini.

El Método de depreciación Fitto y Corvini, combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son: **Edad:** Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo; **Vida Técnica:** Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente); y **Estado de Conservación:** El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

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

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor a nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

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

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. Con el cálculo del valor del área construida a valor de reposición (a nuevo) se determina el valor comercial del área construida por metro cuadrado. Se calculó el valor de la construcción de acuerdo con su tipología, estado y su edad.

Tabla 9. Cálculo del valor por estado de conservación aplicando método de depreciación

Ítem	Edad	Vida Útil	Edad En % De Vida	Estado De Conservación	Depreciación	Valor Reposición	Valor Depreciado	Valor Adoptado
Primer piso	30	80	37,50%	2,5	31,75%	\$ 1.760.260	\$558.958	\$ 1.200.000
Segundo piso	30	80	37,50%	2,5	31,75%	\$ 1.760.260	\$558.958	\$ 1.200.000
Tercer piso	30	80	37,50%	2,5	31,75%	\$ 1.760.260	\$558.958	\$ 1.200.000

Tabla 10. Cálculo del valor comercial de la construcción depreciada.

Descripción	Unidad de medida	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Área construida 1er piso	m ²	107,87	\$1.200.000	\$129.444.000
Área construida 2do piso	m ²	105,36	\$1.200.000	\$126.432.000
Área construida 3er piso	m ²	103,94	\$1.200.000	\$124.728.000
VALOR COMERCIAL TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES				\$380.604.000

9 VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DEL PREDIO

Teniendo suficientes argumentos de juicio, tales como: valor de mercado del terreno en el sector; la ubicación del inmueble (medianero); la zonificación y uso actual en el lado de manzana; la forma y tamaño del terreno; la relación entre la oferta y demanda inmobiliaria para este tipo de propiedades; las características cualitativas de la edificación, tales como su antigüedad, calidad de materiales empleados, el estado actual, acabados y diseño, entre otros, se pudo obtener el valor comercial del predio. Se optó por escoger el Método de Comparación del Mercado para determinar una opinión del valor comercial del terreno y para determinar una opinión del valor de la construcción, se optó aplicar el método de reposición depreciado.

Tabla 11. Cálculo del valor comercial del Predio Casa multifamiliar, identificada catastralmente con el N.º 760010100029400100015000000015 y con la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472; localizada en la calle 48 Norte N.º 3GN-153, barrio Vipasa del Distrito de Cali – Departamento Valle del Cauca.

Descripción	Área m ²	Valor unitario	Valor total
Lote Terreno	132,25	\$1.000.000	\$132.250.000
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO			\$132.250.000

Descripción	Área m ²	Valor Unitario	Valor Total
Construcción 1er piso	107,87	\$1.200.000	\$129.444.000
Construcción 2do piso	105,36	\$1.200.000	\$126.432.000
Construcción 3er piso	103,94	\$1.200.000	\$124.728.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$380.604.000

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO = Valor del Terreno + Valor de la Construcción	\$132.250.000	\$380.604.000	\$512.854.000
--	----------------------	----------------------	----------------------

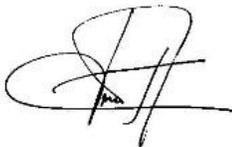
Valor en letras: QUINIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE [COP | PESO COLOMBIANO] (COP \$512.854.000).

10 CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por medio del presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro del inmueble en cuestión.
2. No tengo interés ni prejuicio con respecto a la materia en cuestión de este informe de avalúo de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
3. En lo mejor de mi conocimiento y convencimiento el contenido de este informe de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, son verdaderas y correctas.
4. El encargo valuatorio ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional del registro Nacional de avaluadores – RNA; los estatutos y el reglamento interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.
5. De acuerdo con la legislación vigente en Colombia, el presente informe de valoración tiene vigencia de un (1) año.
6. Nadie distinto al suscrito preparo el análisis, las conclusiones y opiniones manifestadas en este informe de avalúo, por lo tanto, estarían dispuesto a sustentarlo ante cualquier entidad.
7. Basado en la información que contiene este reporte y en mi experiencia como avaluador, es mi opinión que el valor aproximado en el mercado del Predio Casa unifamiliar, identificada catastralmente con el N.º 760010100029400100015000000015 y con la matrícula inmobiliaria N.º 370-625472; localizada en la calle 48 Norte N.º 3GN-153, barrio Vipasa, del Distrito Cali – Departamento del Valle del Cauca, en la fecha del 24 de agosto de 2.022 es de:

QUINIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE [COP | PESO COLOMBIANO] (COP \$512.854.000).

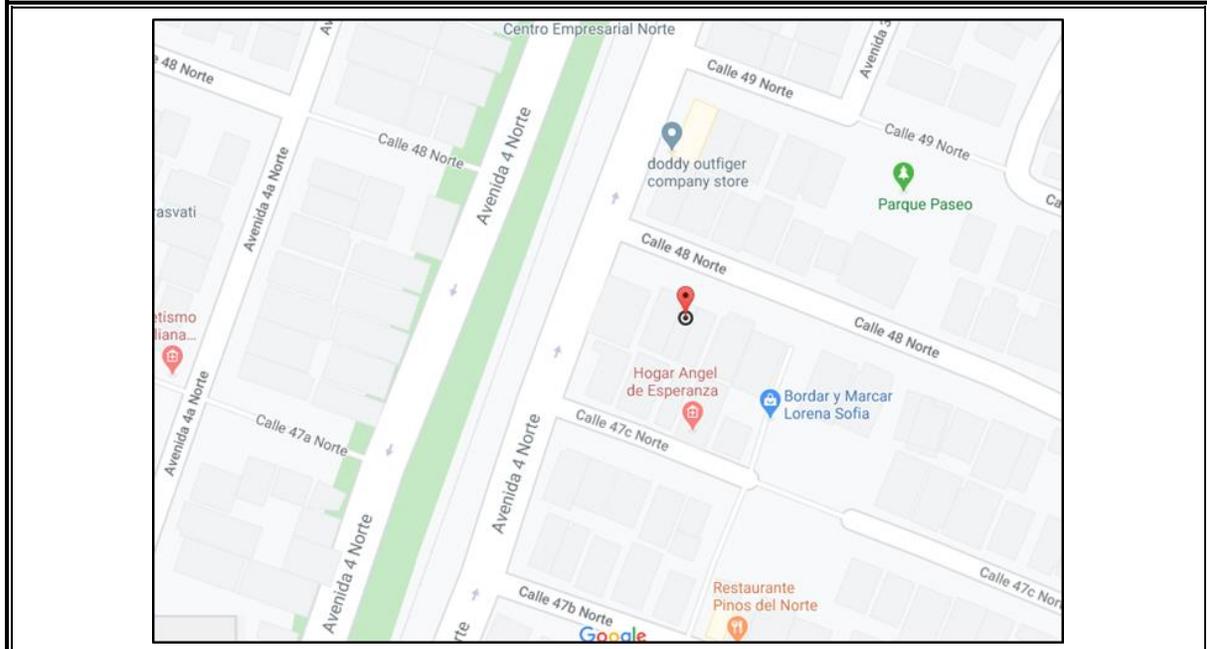


Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE
Gerente General
Mtr. Valoración y Tasación de Bienes
Matrícula Profesional N.º. 2088
R.A.A. N.º AVAL-14.990.188

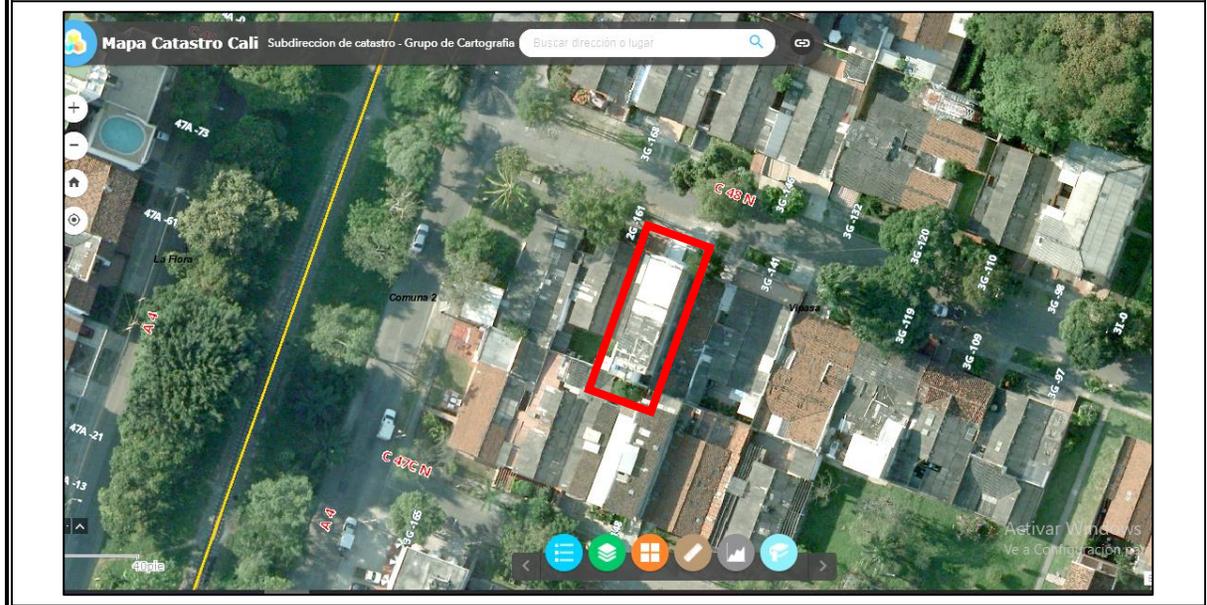


Ing. CHRISTIAM A. VEGA MARTINEZ
Director Dpto. de Avalúos
Mtr. Valoración y Tasación de Bienes
Matrícula Profesional N.º. VL206-107002
RAA AVAL 14.623.711R.N.A. N.º 3374

LOCALIZACIÓN



Fuente: Página Web Google Maps



ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S. NIT 800.148.262-1
CALLE 26 NORTE No. 4N – 23 Piso 2 / TEL (+57) 602 3798545 / (+57) 602 3798542
CEL (+57) 311 617486 / (+57) 300 6518983 E-mail: asevega@avmsas.com
CALI – COLOMBIA

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	VIA DE ACCESO
	
ANTEJARDIN	NOMENCLATURA
	
ALL ACCESO APTO 101 - 1ER PISO	COCINA

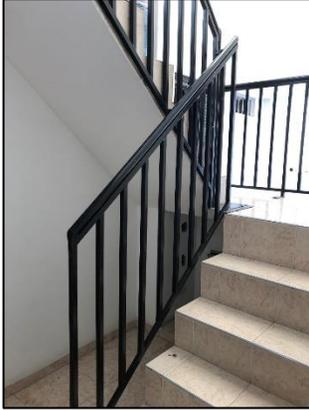
ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO	BAÑO ALCOBA PRINCIPAL
	
ALCOBA 2	ALCOBA 3
	
BAÑO SOCIAL	PATIO DE VENTILACIÓN

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
PATIO DE ROPAS	ESCALERAS ACCESO 2DO PISO
	
PASILLO APARTAESTUDIO	SALÓN CON CLOSET - APARTAESTUDIO 202
	
COCINA INTEGRAL	BAÑO

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
SALÓN CON CLOSET - APARTAESTUDIO 203	COCINA INTEGRAL
	
BAÑO	ESCALERAS ACCESO 3ER PISO
	
PASILLO APARTAESTUDIOS	SALÓN - APARTAESTUDIO 301

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
COCINA INTEGRAL	BAÑO
	
SALÓN - APARTAESTUDIO 302	COCINA INTEGRAL
	
ALCOBA	ZONA DE ROPAS COMÚN

ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO

INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO-VENTAS
CASAS ZONA NORTE

Dato No.	Dirección / Ubicación	Barrio	Tipo	Uso Actual	Descripción	Área de terreno	Área construida	Valor ofertado	% Depuración de negociación	Oferta depurada	Valor de la construcción	V. Unitario Lote \$/m ²	Fuente
1	Calle 47BN # 3N-82	Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	VENDO CASA DOS PLANTAS UNIFAMILIAR EN VIPASA, cerca a la avenida tercera Norte, con el lote completo y con las 2 plantas construidas, con 6 alcobas y 5 baños, 2 salas, principal con baño, vestier, balcón, gran ante jardín con rejas altas. Cerca a estaciones de Vipasa, Alamos, Exitó de La Flora, Chipichape. Price	264,50 m ²	300,00 m ²	\$620.000.000	3%	\$601.400.000	\$333.000.000	\$1.014.745	Código Fincaraíz: 7432291
2	Av 3AN # 44A-19	Vipasa	Casa 3 pisos	Residencial	Es una casa de 3 pisos, con un área construida de 220 m ² distribuida así: Primer piso: está totalmente independizado, genera renta. Consta de cocina integral, dos habitaciones con baño y sala comedor. Segundo piso tiene 1 habitación con baño, cocina, cuarto de ropas, sala comedor y el tercer piso tiene 1 habitación con baño y sala comedor.	106,30 m ²	230,00 m ²	\$400.000.000	3%	\$388.000.000	\$276.000.000	\$1.053.622	Código Fincaraíz: 7445128
3	Calle 47N # 3C-26	Vipasa	Casa 3 pisos	Residencial	Se vende casa de una sola planta, ideal para inversionista que quiera remodelar o derrumbar para construir. La casa cuenta con vivienda principal: sala, comedor, comedor auxiliar, patio interno, cocina, tres habitaciones, dos baños, zona de oficios, parqueadero para dos carros. Además tiene dos apartaestudios a los lados, cada uno con área para sala pequeña.	264,50 m ²	190,00 m ²	\$470.000.000	3%	\$455.900.000	\$203.300.000	\$955.009	Código Fincaraíz: 7441086
4		Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	Vendo casa de dos niveles unifamiliar via vehicular de 250mts2 en el Barrio Vipasa, Norte de Cali, Valle del Cauca. La casa consta en el primer piso de antejardín con rejas de seguridad, garaje, sala, comedor, cocina integral, sala de star, baño social, patio de ropas con árboles frutales. Segundo piso con acceso a gradas internas, cinco habitaciones con closet, la principal con baño y habitación.	110,00 m ²	260,00 m ²	\$480.000.000	3%	\$465.600.000	\$356.200.000	\$994.545	Código Fincaraíz: 7452576
5	Calle 49N # 3CN-65	Vipasa	Casa 2 pisos	Residencial	Vendo casa de dos niveles en el barrio vipasa, en lote de 264,5 (11,5 x 23 fondo), const: 170 M2, amplia, muy iluminada, en primer piso: garaje para dos carros, sala comedor, baño, estadero, patio, cocina abierta, cuarto del servicio, zona de oficios, segundo piso: cuatro alcobas, un baño.	264,50 m ²	230,00 m ²	\$480.000.000	3%	\$465.600.000	\$207.000.000	\$977.694	Mercado libre Publicación #945947003
6	Calle 47N # 3C-02	Vipasa	Casa 1 pisos	Residencial	Se vende casa lote, casa para remodelar en barrio vipasa excelente ubicación,	264,50 m ²	210,00 m ²	\$420.000.000	3%	\$407.400.000	\$170.100.000	\$897.164	Mercado libre Publicación #947760644
7	Calle 46N # 2A-76	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	Casa en venta de dos pisos,cuenta con garaje cubierto con capacidad de hasta 3 carros y puerta eléctrica. La casa consta en primer piso baño social,estudio grande con mueble empotrado,sala,comedor,cocina con estufa a gas,extractor de aire y barra tipo americana,habitación auxiliar y baño sin terminar cuenta con patio de ropas y patio de	140,00 m ²	224,00 m ²	\$450.000.000	3%	\$436.500.000	\$288.960.000	\$1.053.857	Metrocuadrado Código inmueble 4976-113692
8	Calle 47N # 2H-10	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	SE VENDE HERMOSA casa de dos pisos, garaje para vehículo descubierto 1 PRIMER PISO Consta de sala comedor amplia, cocina tradicional, patio grande con iluminación natural, lavadero y un baño de servicio. 2 PISO Consta de tres habitaciones con closet y un baño.	140,00 m ²	120,00 m ²	\$320.000.000	3%	\$310.400.000	\$164.400.000	\$1.042.857	Metrocuadrado Código inmueble 2361-M3678677
9	Av 2FN # 47N-14	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	La Merced excelente casa de dos plantas iluminada muy fresca consta de antejardín enrejado garaje para 1 vehículo cubierto sala y comedor patio ornamental baño social cocina integral zona de oficios alcoba del servicio con baño en segundo nivel hall de alcobas 4 alcobas cada una con closet metálico baño de	140,00 m ²	215,00 m ²	\$456.000.000	3%	\$442.320.000	\$294.550.000	\$1.055.500	Metrocuadrado Código inmueble 5383-M3603871
10	Av 2EN # 51-21	La merced	Casa 2 pisos	Residencial	ESTA CASA INDEPENDIENTE BARRIO LA MERCED EN EL NORTE DE CALI, TIENE BUENA UBICACIÓN, ES AMPLI CON UN AREA CONSTRUIDA DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS Y CONSTA DE	147,00 m ²	200,00 m ²	\$490.000.000	3%	\$475.300.000	\$274.000.000	\$1.369.388	Metrocuadrado Código inmueble 3172-8226
11		La merced	Casa 2 pisos	Residencial	Casa La Merced, dos plantas, primer piso, hall, baño social, sala-comedor, sala de tv, cocina integral, alcoba de servicio con baño y closet, patio, zona de oficio, jardín, rejas de seguridad, segundo piso, hall, baño de alcobas, alcoba principal con baño closet pared a pared y balcón. 2 alcobas con closet. rejas de	140,00 m ²	210,00 m ²	\$485.000.000	3%	\$470.450.000	\$287.700.000	\$1.305.357	Metrocuadrado Código inmueble 4805-M3665261

IMÁGENES DE DATOS OFERTAS

DATO N° 1

Casa en venta
 Finceraiz
 \$420.000.000

DATO N° 2

Casa en venta
 Finceraiz
 \$400.000.000

DATO N° 3

Casa en venta
 Finceraiz
 \$420.000.000

DATO N° 4

Casa en venta
 Finceraiz
 \$480.000.000

DATO N° 5

Casa En Venta En Cal Vipsas, Cal 19007890
 \$480.000.000

DATO N° 6

Vendo Casa Lote Esquinera Berrio Vipsas
 \$420.000.000

DATO N° 7

Casa en Venta, La Merced
 \$490.000.000

DATO N° 8

Casa en Venta, La Merced
 \$520.000.000

DATO N° 9

Casa en Venta, LA MERCED
 \$498.000.000

DATO N° 10

Casa en Venta, LA MERCED
 \$485.000.000

DATO N° 11

Casa en Venta, LA MERCED
 \$485.000.000

DATO N° 12

Casa en Venta, LA MERCED
 \$485.000.000



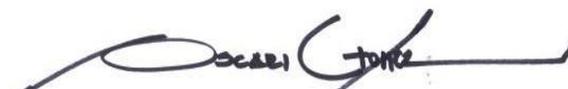
**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA

Que la firma **ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S.**, identificada con NIT 800.148.262-1 es miembro activo de esta Corporación desde el mes de noviembre de 1998, siendo su Representante Legal el **Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE**.

Así mismo, certifico que el **Ing. CHRISTIÁN ARMANDO VEGA MARTÍNEZ**, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de esta entidad y tanto él como la firma **ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S.**, han participado ejerciendo funciones como evaluador, coordinador o supervisor de proyectos de avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los Tres (03) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022)


OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente



PIN de Validación: abfa0a86



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **ARMANDO VEGA SANCLEMENTE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14990188, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-14990188**.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abfa0a86



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abfa0a86



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: abfa0a86



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 26N # 4N-23

Teléfono: 3006518963

Correo Electrónico: arvega21@hotmail.com

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

Ingeniero Mecánico - Universidad del Valle.

Especialista en Finanzas - Universidad del Valle.

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ARMANDO VEGA SANCLEMENTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14990188.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

abfa0a86

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bcd70ae8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14623711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcd70ae8



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcd70ae8



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0025, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0139, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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-0007, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1233, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0965, vigente desde el 06 de Mayo de 2021 hasta el 05 de Mayo de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: bcd70ae8



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, 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-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 26N 4N-23 PISO 2
Teléfono: 3006519113
Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

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

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711.

El(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: bcd70ae8



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



PIN DE VALIDACIÓN

bcd70ae8

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ
C.C. 14.623.711

R.N.A 3374

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

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

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

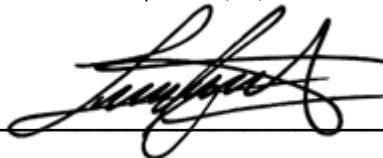
Fecha de otorgamiento : 01/05/2021

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : -

Fecha de vencimiento : 30/04/2023

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



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

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



Universidad del Valle

RECTORÍA

ACTA DE GRADO No 968

En la ciudad Santiago de Cali del Departamento del Valle del Cauca, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 980 emanada de la Rectoría de la Universidad del Valle; el día 18 de Marzo de 2022, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministro de Educación Nacional, confiere el título de:

MAGISTER EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

Énfasis en Inmuebles Urbanos Especiales y Patrimoniales

Modalidad Profundización

RG 108922 SNIES

a:

ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

Identificado con C.C. 14990188

El diploma correspondiente le será entregado en la fecha prevista en la Resolución No. 980 y anotado en el libro 4 Folio 134 Registro 26 de la Universidad del Valle.

(Fdo) Edgar Varela Barrios - Rector

(Fdo) Luis Carlos Castillo Gomez - Secretario General

Se firma en Santiago de Cali, el 18 de Marzo de 2022

MARTA SOFÍA COTACIO TORRES

Jefa División de Admisiones y Registro Académico



Universidad del Valle

RECTORÍA

ACTA DE GRADO No 968

En la ciudad Santiago de Cali del Departamento del Valle del Cauca, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 980 emanada de la Rectoría de la Universidad del Valle; el día 18 de Marzo de 2022, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministro de Educación Nacional, confiere el título de:

MAGISTER EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

Énfasis en Inmuebles Urbanos Especiales y Patrimoniales

Modalidad Profundización

RG 108922 SNIES

a:

CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ

Identificado con C.C. 14623711

El diploma correspondiente le será entregado en la fecha prevista en la Resolución No. 980 y anotado en el libro 4 Folio 134 Registro 25 de la Universidad del Valle.

(Fdo) Edgar Varela Barrios - Rector

(Fdo) Luis Carlos Castillo Gomez - Secretario General

Se firma en Santiago de Cali, el 18 de Marzo de 2022

MARTA SOFÍA COTACIO TORRES

Jefa División de Admisiones y Registro Académico



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
GOMEZ PALACIOS JORGE ELIECER	2	50%	CC	16744098
CUATIN MONTENEGRO FABIO MARTIN	2	50%	CC	16782236

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3666	25/09/2019	23	CALI	04/10/2019	625472

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100029400100015000000015	Avalúo catastral: \$111,446,000 Año de Vigencia: 2022
Dirección Predio: CL 48 NORTE # AV 3 G - 153	Resolución No: S 6227 Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Estrato: 4	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 131 Total Área Construcción (m ²): 95	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

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

Expedido en Santiago de Cali a los 23 días del mes de agosto del año 2022



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 34389

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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



GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA

Rebo No: 99010000000308030 C.C: 31541075
SRA TATIANA MONTE MUÑOZ
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y VALUO CATASTRAL
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUJ
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
1114814283 22/08/2022 04:52:29 p.m. 1 DE 1



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO
23-08-2022

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO
30-08-2022

RECIBO OFICIAL No
333301270377

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
CUATIN MONTENEGRO FABIO MARTINA

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
16782236

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO

ORGANISMO
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

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

NOTA

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

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333301270377

