RV: MEMORIAL - RAD:2019-00935

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 04/06/2021 16:05

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (6 MB)

OBSERVACIONES AL AVALUO - OSCAR SALAZAR ZAFRA.pdf; INFORME TÉCNICO DE AVALÚO - OSCAR SALAZAR ZAFRA.pdf;

Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: rodrigo polanco <rodrigo12345polanco@gmail.com>
Enviado: viernes, 4 de junio de 2021 3:42 p. m.
Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Re: MEMORIAL - RAD:2019-00935

SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.
RADICACIÓN: 2019-00935-00

Por medio de la presente me permito adjuntar el memorial corregido con sus respectivos anexos, les solicito respetuosamente no tener en cuenta el correo que envié a las 3:05 PM.

Muchas gracias,

RODRIGO POLANCO MUÑOZ

Libre de virus. www.avg.com

El vie, 4 jun 2021 a las 15:05, rodrigo polanco (<rodrigo12345polanco@gmail.com>) escribió:

SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: INCIDENTE DE NULIDAD CONFORME AL ARTÍCULO 133 DEL C.G.P.
LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.
RADICACIÓN: 2019-00935-00

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito adjuntar memorial con sus respectivos anexos.

Atentamente,

RODRIGO POLANCO MUÑOZ

Libre de virus. www.avg.com

SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.
RADICACIÓN: 2019-00935-00

RODRIGO POLANCO MUÑOZ mayor de edad, de condiciones civiles que constan en el expediente de este proceso concursal, y en calidad de apoderado judicial del deudor, conforme al Auto No.1450 del 31 de mayo de 2021 mediante el cual se resolvió el recurso de reposición en subsidio de apelación que interpuse en contra del Auto No.1852 del 19 de noviembre de 2020 mediante el cual se corrió traslado de los inventarios y avalúos presentados por el liquidador, resolviendo el despacho "(…) CUARTO. DEJAR SIN EFECTO los autos No. 551 de fecha 19 de marzo de 2021 y auto No. 1026 de fecha 4 de mayo de 2021, así como de los memoriales allegados en cumplimiento de las órdenes emitidas en tales proveídos, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. (…)". En este sentido, por medio del presente escrito me permito presentar las siguientes observaciones al dictamen pericial radicado por la señora Liquidadora, esto fundamentado en el Articulo 567 del Código General del Proceso:

1. Según el avalúo presentado por la señora Liquidadora **PATRICIA MONSALVE CAJIAO,** se basa en un estudio de suelo no actualizado, toda vez que solo se tuvo en cuenta una vista satelital del predio objeto de avalúo, pero no se valoran las condiciones favorables del suelo para una futura explotación agropecuaria teniendo en cuenta que la fertilidad del suelo es buena, además, no tuvieron en cuenta que al lado izquierdo de la propiedad está el Rio Nima lo que facilita las actividades de riego para actividades agropecuarias.

2. En el dictamen pericial presentado no estimó que el Corregimiento de Tablones hace parte del programa turístico Territorio Paraíso, es decir, que la ubicación del predio hace parte de una zona de amplia explotación turística debido a los ríos de la región, que la hacen atractiva a la vista de los turistas a nivel nacional e internacional, razón por la cual la zona de ubicación del predio se encuentra valorizada comercialmente.

3. Los peritos avaluadores limitaron su concepto a una consulta virtual de la base de datos catastral y de una búsqueda de vista satelital del predio mediante google earth, sin tener en cuenta la caracterización del terreno y las cinco construcciones que en el habitan que valorizan de manera significativa el predio objeto de avalúo.

4. A pesar de que en la imagen 5 citada en la página 10 del avalúo presentado por la señora Liquidadora, se puede evidenciar que al frente de la propiedad está ubicado el Proyecto del Grupo Constructor SOMOS denominado Condominio Lagos de Maracaibo, no tuvieron en cuenta que el sector es de alta valoración debido a que la constructora está ofertando lotes de 3000 M2 por CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($400.000.000,00), y que es improbable que el predio objeto de avalúo teniendo 19.200 M2 pueda estar avaluado comercialmente en NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES

NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($976.959.159), pues la diferencia en metros cuadrados es grande, además el proyecto de Lagos de Maracaibo ha valorizado mucho el sector donde está ubicado el predio objeto de avalúo.

Por las observaciones anteriormente expuestas, y por ser pertinente en el proceso de la referencia, me permito aportar un nuevo informe técnico de avalúo realizado por Victor Manuel Rendón Salazar (Avaluador Profesional Código: AVAL-1113621779), Y Adolfo León Camacho Bejarano (Técnico Laboral por Competencias en Avalúos CC 16262917), en dicho informe técnico de avalúo la señora Juez podrá evidenciar:

1. Una caracterización detallada del terreno, donde se valora la biodiversidad del suelo, clase, vocación y fertilidad del mismo para una futura explotación agropecuaria, también que al lado izquierdo de la propiedad está el Rio Nima lo que facilita las actividades de riego para actividades agropecuarias.

2. Asimismo, podrá encontrar las características físicas del inmueble, evidenciando que le mismo cuenta con cinco construcciones diferentes entre ellas: la casa del mayordomo, la casa auxiliar de estadero, etc.

3. Podrá estudiar de forma detallada la valoración total del predio teniendo en cuenta el área catastral, pero también las edificaciones con las que cuenta el inmueble objeto de avalúo.

Por lo anterior, le solicito respetuosamente tenga en cuenta el Informe Técnico de Avalúo que presento toda vez que es veras y muestra de forma detallada el porqué del valor comercial del predio.

ANEXOS

- Informe técnico de avalúo realizado por Victor Manuel Rendón Salazar (Avaluador Profesional Código: AVAL-1113621779), Y Adolfo León Camacho Bejarano (Técnico Laboral por Competencias en Avalúos CC 16262917)
- Pantallazo de la página vivendo.co donde el Grupo Constructor SOMOS está ofertando lotes del Condominio Lagos de Maracaibo.

Atentamente,

RODRIGO POLANCO MUÑOZ MONTOYA
C.C. No.1.113.634.593 de Palmira
TP No.202.407 del C.S. de la J.
E-mail. rodrigopolanco7@hotmail.com

vivendo.co $ - COP

Desde $ - COP

$400,000,000

$3,546,667 / mes

Tipo 1 - Lagos de Maracaibo Condominio

Me interesa

Lotes en Palmira - Palmira

Desde 3000 m^2

Código web: 166

Lagos de Maracaibo Condominio

Tipo 1 - En construcción

Lagos de Maracaibo Condominio es un proyecto ubicado en Palmira, pertenece al estrato 5 y está compuesto de Lotes.

Con Lotes campestres desde 3.000 Mts2.

INFORME TECNICO DE AVALUO

FINCA LA SOLEDAD

CORREGIMIENTO DE TABLONES
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

MARIA CRISTINA POSADA DURAN

VICTOR MANUEL RENDON SALAZAR
Avaluador Profesional Código: AVAL-1113621779

ADOLFO LEON CAMACHO BEJARANO
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos
CC 16262917

26 de febrero de 2021

Escaneado con CamScanner

DIRECCIÓN

Nombre	La Soledad
Dirección	Sin dirección
Corregimiento	Tablones
Municipio	Palmira
Departamento	Valle del Cauca

INFORMACION GENERAL

Fecha de Visita	20/02/2021
Fecha de Avalúo	26/02/2021
Tipo de Avalúo	Tasación normal comercial
Finalidad del Avalúo	Avaluó Comercial
Solicitante	María Cristina Posada Duran
Cedula	25.268.758
Tipo de Bien	Finca
Sector	Rural
Vivienda de Interés Social	No
Estrato	Rural
Uso actual del Inmueble	Residencial Rural

MATRICULA INMOBILIARIA

Tipo	Numero
Predio Rural	378-47024

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Documento	Referencia
Escritura Publica	2052 del 31-03-1998
Certificado de Tradición	378- 47024
Copia impuesto Predial	No
Copia factura recibo publico	----------

CALIFICACION DE LA GARANTIA

VALOR COMERCIAL COP	$ 1.729'586.132

Victor Manuel R.S.

VICTOR MANUEL RENDON S.
Valuador
R.A.A AVAL-1113621779

ADOLFO LEON CAMACHO BEJARANO
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Escaneado con CamScanner

INFORMACION JURIDICA

Propietario	Oscar Salazar Zafra
Cedula	4.603.591
Numero de Escritura	2052
Fecha	31/03/1998
Numero de Notaria	Decima
Municipio	Santiago de Cali
Departamento	Valle del Cauca
Cedula Catastral	00-02-001-0025-000
Tipo de Propiedad	Rural

AREA VALORADA

Área medida en la inspección	1 ha + 9.200 m^2	Área registrada en titulo	1 ha + 9.200 m^2
Área susceptible de legalización	1 ha + 9.200 m^2	Área Catastral	1 ha + 9.200 m^2

Observaciones:

En visita técnica se encuentra que es un lote de terreno de un área de 1 has + 9.200 m^2 equivalente a 19.200 m^2 de forma irregular, topografía y relieve plano, con un tanque recolector de agua, acueducto Veredal y colindancia con el Rio Nima.

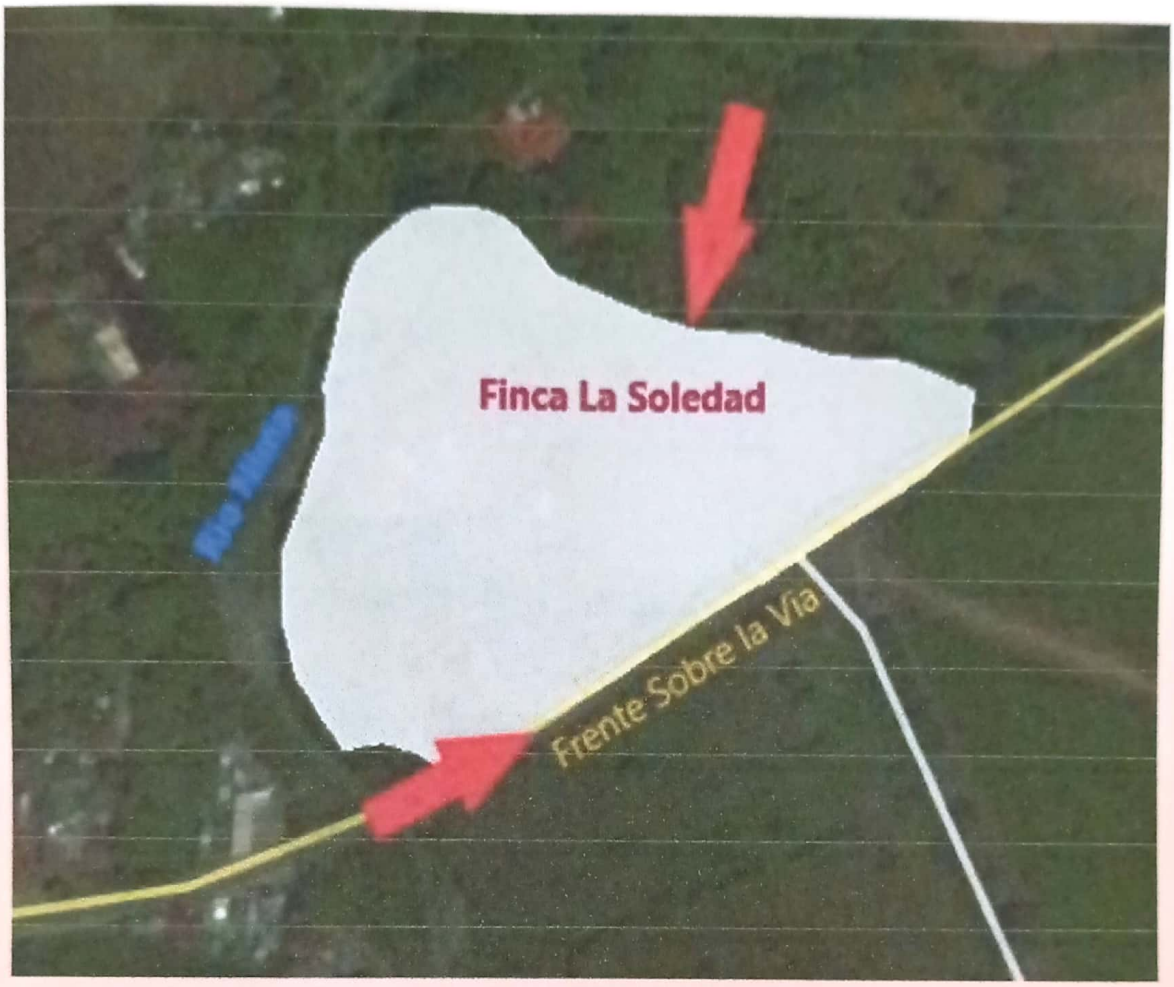
La propiedad cuenta con diferentes tipos de arboles frutales y terreno enrrastrojado, en cuanto a las construcciones cuenta con una casa principal con un área de estacionamiento, una vivienda del mayordomo, una casa auxiliar con estadero, una bodega, una caballeriza y un área recreativa con zona verde.

INFORMACION DE AREAS Y NORMATIVIDAD

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 028 2014-02-06		
Uso principal	Recreativo	Altura Permitida	2 pisos
Área de Actividad		Residencial -Campestre	

Escaneado con CamScanner

LOCALIZACION DEL PREDIO



FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRAFICAS

Forma de acceso

Se llega por vía que conduce de Palmira a Tablones pasando el puente sobre el Rio Nima a margen izquierda esta la propiedad Finca La Soledad

El lote rural se encuentra en las coordenadas: Latitud 3.5267982 y Longitud -76.21775036

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	3.5267982	-76.21775036	1155 m

Escaneado con CamScanner

CARACTERIZACION DE LA REGION

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

El corregimiento de Tablones limita al norte con el corregimiento de Los Ceibos, al sur con el corregimiento de Tienda Nueva, al occidente con el corregimiento de Boyacá y al oriente con la vereda La Esperanza.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

La actividad económica principal del corregimiento de Tablones es agricultura, turismo, ganadería y pecuario.

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.	
Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Palmira
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	13 kilómetros aprox. Desde el municipio de Palmira
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1 y 2
Economía de la región	Agropecuaria y Turística
Situación de orden público	Buena
Actividad económica principal	Turismo y agropecuaria
Cambios en la actividad económica principal	Ninguna
Tipos de productores que se observan en la región	pequeños, medianos y grandes productores

INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Buena

DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

13 kilómetros de 15 a 20 minutos.

Escaneado con CamScanner

INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
Si	Si	No	Si	No	No	Si	No
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
No	No	No	Si	Si	Si	Si	No

SERVICIOS PUBLICOS

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se considera perspectivas de valorización creciente. Por su ubicación, vías de acceso, transporte publico, entorno que lo rodea hacen que tenga dinámica de oferta y demanda media-alta.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA REGIÓN.

El corregimiento de Tablones registra una temperatura media de 18-23 grados centígrados y su altura promedio sobre el nivel del mar es de 1.277 m.s.n.m

Escaneado con CamScanner

CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE

FRENTES SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	232 aproximadamente	Cerca con malla y swinglea

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si	Bueno	Parte en malla y swinglea y parte en alambre de púa.
Tiene cercas internas	**Estado de las cercas perimetrales**	**Descripción de las cercas perimetrales**
Si	Regular	Alambre de púas

VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
Si	Buena	La que conduce hacia al corregimiento de Tienda y Tablones.
Vía interna	**Estado de las vías internas**	**Descripción de las vías internas**
Si	Buenas	Destapada en buen estado

EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

Ninguna

SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
rural	Si	Si	Si	Si	No	No	Externo

Escaneado con CamScanner

SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

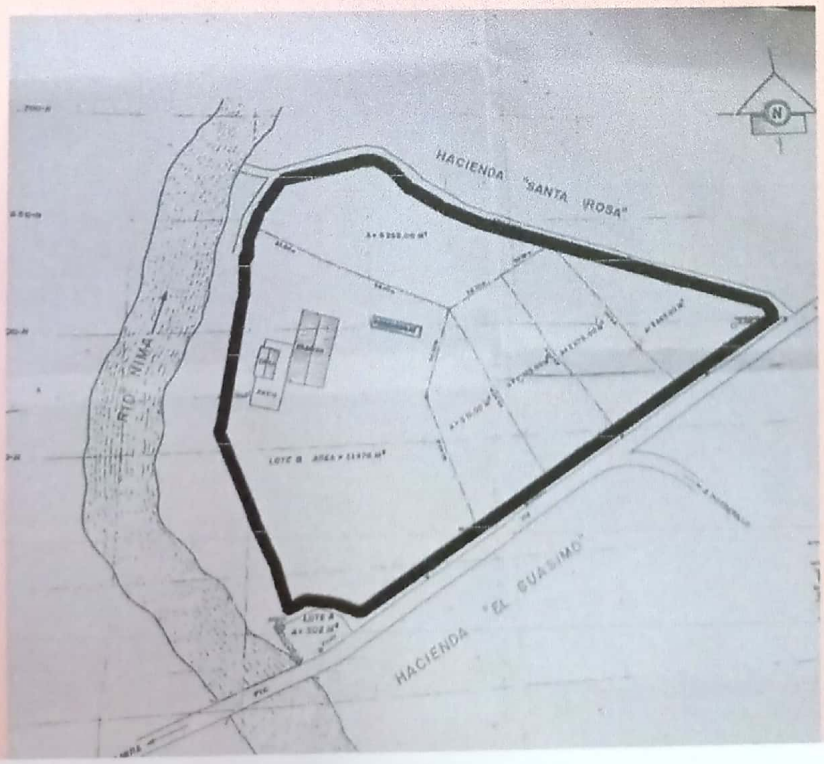
Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Tubulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?				No			

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
N° 4	Cordillera Central Del Departamento del Valle del Cauca	Resolución 041 de 1996 Determinación de la UAFs

CARACTERIZACION DEL TERRENO

FORMA GEOMETRICA Y DIMESIONES



Escaneado con CamScanner

CARACTERISTICAS GENERALES

Clase Agrologica	Área (m2)	Pendiente	Relieve	Vocación del Suelo
Clase II	19.200	1 A 3	Plano	Agrícola

DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES FAVORABLES DEL TERRENO

Tipo de uso	Biodiversidad del Suelo	Valores de pH entre 5,5 y 7	Retención de Humedad	Fertilidad de los Suelos
Agrícola	Buena	Si	Buena	Buena

Clase de Suelo : Franco Arcilloso

DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN (SI EXISTEN)

No cuenta con áreas de protección

Escaneado con CamScanner

CARACTERIZACION DEL TERRENO

CONSTRUCCION 1: Casa Principal

Estado de la construcción	Normal
Avance	100%
Estado de Conservación	Normal
Numero de Pisos	1
Numero de sótanos	0
Vida útil	70
Vida remanente	----
Año de construcción	----
Edad	----
Estructura	Muro Carguero
Material de estructura	Ladrillo y cemento
Estado	Normal
Remodelado	No
Uso Actual	Vivienda
Ajuste sismoresistente	No
Cubierta	Eternit
Fachada	Pañete y pintura
Estructura reforzada	No
Daños previos	No disponible
Material de construcción	Ladrillo y cemento
Iluminación	Bueno
Ventilación	Bueno
Irregularidad planta	No disponible
Irregularidad altura	No disponible

Dependencias

Alcobas	2	Alcoba de servicio	0
Balcón	0	Baño de servicio	0
Baño privado	0	Baño social	1
Cocina	1	Comedor	1
Estar habitación	0	Estudio	0
Sala	0	Terraza	0
Zona de ropas	0	Predio subdividido físicamente	No
Closet	0		

Comentarios de la estructura

Este informe no constituye un levantamiento arquitectónico ni un estudio estructural, ni estudio jurídico.

DESCRIPCION GENERAL

Corresponde a una vivienda de un piso que cuenta con una bodega anexa y una zona de estacionamiento o garaje múltiple con piso en tableta gres.

Área Casa principal y bodega: 112,5 m^2

Área zona de estacionamiento : 112,5 m^2

Escaneado con CamScanner

CARACTERIZACION DEL TERRENO

CONSTRUCCION 2: Casa del Mayordomo

DESCRIPCION GENERAL
Corresponde a una vivienda de un piso construida en muro carguero con ladrillo y cemento, cubierta de eternit y piso en cemento.
Área : 60 m^2

CONSTRUCCION 3: Casa Auxiliar con estadero

DESCRIPCION GENERAL
Corresponde a una vivienda de un piso construida en muro carguero con ladrillo y cemento, cubierta de eternit y piso en cemento.
Área casa auxiliar: 63 m^2
Área estadero: 36 m^2

CONSTRUCCION 4: Tanque recolector de agua

DESCRIPCION GENERAL
Corresponde a un tanque recolector de agua en ladrillo y cemento de 3 x 3 metros por 1.8 metros de altura para 16.2 m^3 estado de conservación bueno

CONSTRUCCION 5: Pesebrera

DESCRIPCION GENERAL
Corresponde a una construcción en muros en ladrillo y pisos en cemento y cubierta en etemit. Cuyo estado de conservación es regular se encuentra en deterioro.

Área pesebrera: 66,6 m^2

Escaneado con CamScanner

CUADRO DE VALORACION TOTAL

TERRENO	DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR
Lote	Área catastral	19.200 m²	$80.000	$1.536'000.000

EDIFICACIONES	DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR
Área Construida	Casa Principal	60 m²	$ 524.353	$ 58'989.713
Área Construida	Zona de estacionamiento	112 m²	$ 398.000	$ 44'775.000
Área Construida	Casa del mayordomo	60 m²	$ 524.353	$ 31'461.180
Área Construida	Casa auxiliar	63 m²	$ 524.353	$ 33'034.239
Área Construida	Estadero	36 m²	$ 398.000	$ 14'328.000
Área Construida	Tanque Recolector	16,2 M²	$ 350.000	$ 5'670.000
Área Construida	Pesebrera	66,6 m²	$ 80.000	$ 5'328.000

RESULTADO DE VALORES

VALOR COMERCIAL COP	$ 1.729'586.132

Valor en letras: Mil setecientos veintinueve millones quinientos ochenta y seis mil ciento treinta y dos pesos

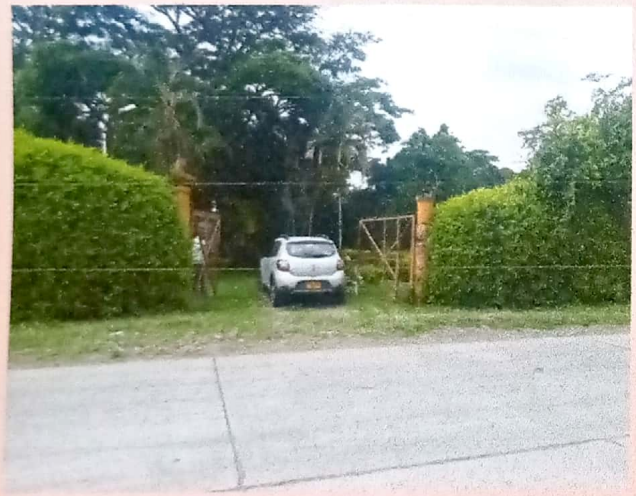
Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

Entorno

Entorno

Portada



Vía interna

Zona verde

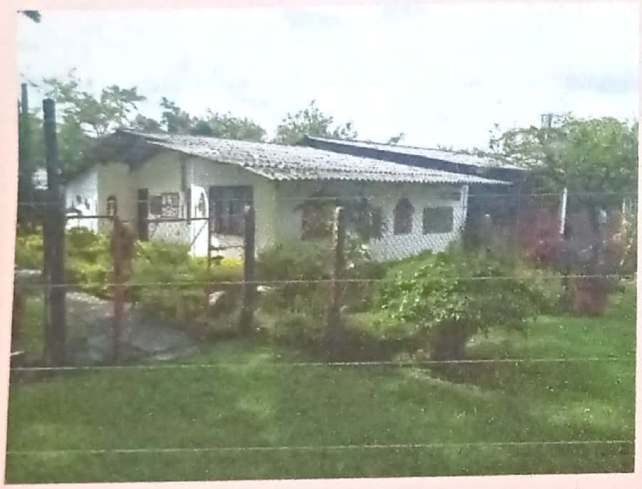
Zona verde

Escaneado con CamScanner

Zona verde

Zanjón y terreno

Casa Principal



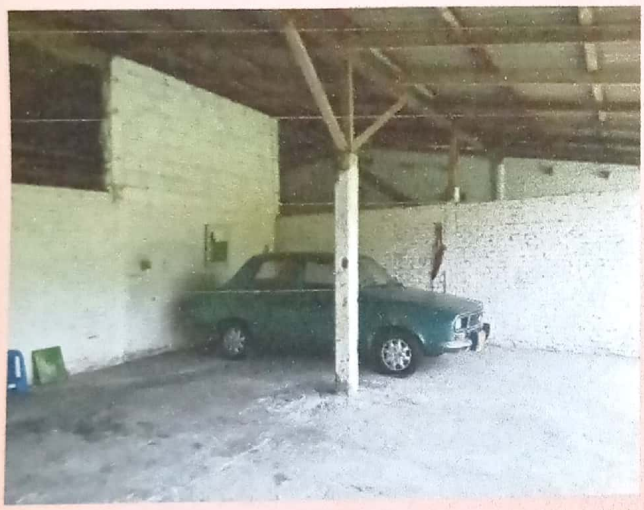
Casa principal

Casa auxiliar y casa de mayordomo

Escaneado con CamScanner

Casa auxiliar y casa de mayordomo

Zona de estacionamiento



Tanque recolector

Pesebrera

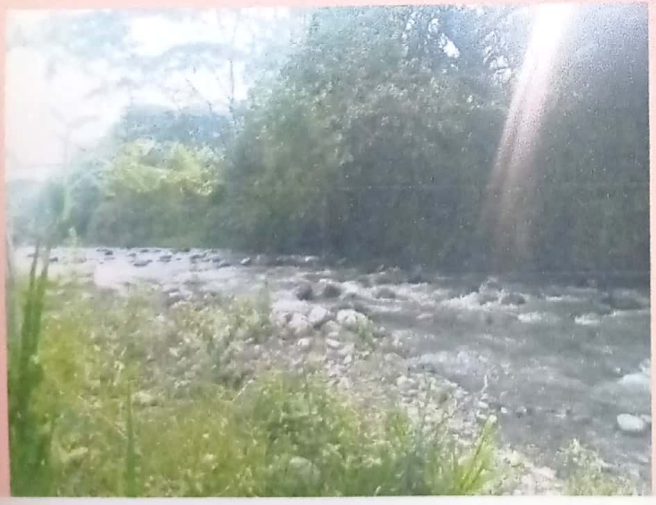
Escaneado con CamScanner

Ramada

Establos

Zona verde

Rio Nima



Escaneado con CamScanner

OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

En relación al avalúo de la referencia los peritos avaluadores se permiten hacer las siguientes observaciones:

- En la visita de inspección no se permitió al perito ingresar al interior de las construcciones existentes de la propiedad avaluada.

- La opinión profesional de los peritos avaluadores se encuentra de conformidad con el Código de Ética, los estándares de conducta y los valores proferidos son condicionados al principio de la buena fe de los clientes y a la veracidad de la información entregada por el solicitante. Art. 83 C.N. "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".

- En el presente avalúo el área de terreno valorada corresponde al detallado en los títulos entregados como certificado de tradición y escritura publica. Área 19.200 m^2 - Se aclara que el plano aportado por el interesado registra un área de 26.780 m^2, que no coincide con el área de los títulos aportados.

- En el sector predomina la venta de lotes parcelados que oscilan entre 2.000 m^2 y 3.000 m^2, estos no corresponden a comparables de mercado porque la extensión es inferior al sujeto avaluado.

- Los valores del m^2 de las construcciones fueron tomados del "Catalogo de presupuestos para tipologías Constructivas Del IGAC" (construcciones rurales).

Escaneado con CamScanner

VENTAS DEL SECTOR

Venta De Lote En Palmira Cali Simicrm1521737

$ 1.050.000.000

Palmira, Valle Del Cauca - Venta

1521737 Lote Campestre sector del Tienda Nueva en Palmira Lote plano Excelente frente Area de 12200m2 se permuta por inmuebles en bogota a su alrededores

21/03/2020 en Tixuz

Contactar

Lote en venta en Palmira

$ 1.400.000.000

[$] Obten financiación

Escaneado con CamScanner

DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS

Avaluó: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o un bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

Valor Comercial: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

CONDICIONES Y SALVEDADES AL AVALUO

Conforme al articulo 18 de la **Resolución 620**, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997; en lo referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avaluó se practicara únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a los determinado en **el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**, la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avaluó al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avaluó es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avaluó y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro genero, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se deriven de este.

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

Vigencia del avaluó: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Publico y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avaluó, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

METODOLOGIA VALUATORIA

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad, estado de conservación y obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avaluó durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Escaneado con CamScanner

Compressor Pro

MAPA A-23A

CONVENCIONES

- Vias Transitables
- Vias Proyectadas
- Cañadas
- Ronda Hidrica Protectora
- Construcciones existentes

ÁREAS DE ACTIVIDAD

- Agrícola de manejo esp. Centros poblados
- Agropecuaria
- Agrícola Intensiva
- Residencial Rural
- Área de Equipamientos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE - MUNICIPIO DE PALMIRA
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Revisión Excepcional Plan de Ordenamiento Territorial 2013

A23A. CENTRO POBLADO MENOR TABLONES

ESCALA DE PLOTEO 1:5.000

0 115 230 460 690 920 Metros

Sistema de Coordenadas Planas con base en Proyección MAGNA SIRGAS
ORIGEN DE COORDENADAS
COLOMBIA OESTE
3°32'38.08" de Latitud Norte
76°17'43.32" de Longitud Oeste

PARAMETROS
Falso Norte= 1'000.000 metros N
Falso Este = 1'000.000 metros E

ELIPSOIDE
GRS 1967

DATUM VERTICAL
Cocorna Oeste

Fecha de Elaboración: Junio de 2013
Elaboró: Geógrafo Lina Johana Abadía Toro

FUENTES DE INFORMACIÓN

- Red Hídrica: Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. 1998.
- Planos N.A Acuerdo 109 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial
- Perímetro Urbano: Base IGAC 2007 y Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 050 de 2011 Mapa A8, 1 Diseño 1:25.000
- Centros Poblados: Plan de Ordenamiento Territorial, Base Mapa Municipio de Acuerdo 0.000.
- Vías Municipal: Base IGAC 2007 y Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 050 de 2011 Mapa A1 Escala 1:200.000
- Vías Departamental: Base IGAC escala 1:25.000.

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: ae770a9b

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VÍCTOR MANUEL RENDON SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113621779, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113621779.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VÍCTOR MANUEL RENDON SALAZAR 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** 28 Feb 2019	**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** 28 Feb 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación	**Fecha** 28 Feb 2019	**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** 28 Feb 2019	**Regimen** Régimen Académico

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: ae770a9b

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Secretos empresariales , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares	28 Feb 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 32 C # 6 -07 URBANIZACIÓN EL BOSQUE

Teléfono: 3174047220

Correo Electrónico: virendon86@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VÍCTOR MANUEL RENDON SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113621779.

El(la) señor(a) VÍCTOR MANUEL RENDON SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

ae770a9b

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 ocho (08) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: ae770a9b

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Escaneado con CamScanner

COMPUESTUDIO
su camino seguro a la empresa

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO
COMPUESTUDIO

MEDELLÍN

Con licencia de Funcionamiento según Resolución N° 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de Programas según Resoluciónes N° 011220 de Septiembre 09 de 2015 y 014386 de Noviembre 19 de 2015 de la Secretaría de Educacion del municipio de Medellín.

Acta Individual de Certificación N° 1

El día 14 de Diciembre de 2018, en el Auditorio de Compuestudio "Luisa Fernanda Bejarano" de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, se celebró la proclamación de TÉCNICOS, otorgando la Certificación de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN:

Avalúos

A:

Adolfo Leon Camacho Bejarano

Con documento de identidad número 16.262.917 de Palmira, Valle del Cauca

Registrado para efectos legales, de conformidad con el Decreto 1075 de Mayo 26 de 2015, en el Libro de Certificados No, 001, Folio 095

Rectora

Secretaria

CELAC
Calidad en Educación
ISO 9001 No. 10.021-1 NTC 5555 No. 20.021-1

Escaneado con CamScanner