MA. LIESBETH CARVAJAL OSPINA
CARVAJAL OSPINA ABOGADOS ASOCIADOS
Calle 6 Norte No. 2N-36 Oficina 412 * Santiago de Cali – Valle del Cauca
PBX 524 40 04 * Celular 3104072082
* E-mail: mlcarvajalo@yahoo.com, mlcarvajal@une.net.co

Señor
JUEZ TERCERO PROMISCUO CIVIL MUNICIPAL DE JAMUNDI (V)
E.S.D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE : SANDRA TORO COCIO
DEMANDADOS : ELSA MARY BALANTA
RADICACION : 2019-00739

MARÍA LIESBETH CARVAJAL OSPINA, Mayor de edad y vecina de esta ciudad, de condiciones civiles conocidas en el proceso de la referencia, conforme a su petición, presente escrito del avalúo comercial realizado al inmueble objeto de la presente demanda, por el perito señor Pedro Nel Sandoval, el cual arrojo la suma de $80.880.000.

Por lo anterior comedidamente solicito se tenga dicho valor de $80.880.000 como avalúo del inmueble y correr traslado a la parte demandada del mismo.

Atentamente. Señor Juez.,

MARIA LIESBETH CARVAJAL OSPINA
C.C No. 31.854.787 de Cali.
T.P. No. 63.745 del C.S.J.

PEDRO NEL SANDOVAL
CARRERA 42A No.14C- 05 CALI.
pedroavaluos@hotmail.com
Móvil 316 288 4968
Teléfono 334 9513
RAA 16 649 346

ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL

AV - 2021 - 07 - 118

TIPO DE INMUEBLE:

VIVIENDA URBANA CASA

SOLICITADO POR:

SEÑORA SANDRA TORO COCIO
CC # 31.893.304

UBICACIÓN:

AVENIDA 6 SUR #10B 23
BARRIO URBANIZACION EL PORTAL DE JAMUNDI
JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA

FECHA DE ESTUDIO:

29 DE JULIO 2021

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL
AV - 2021 07 118

TIPO DE INMUEBLE:
CASA - VIVIENDA

SOLICITADO POR:
Sra. SANDRA TORO COCIO.
CC# 31.893.304

UBICACIÓN:
AVENIDA 6 SUR #10B- 23
SECTOR SUR – BARRIO URBANIZACION EL PORTAL DE JAMUNDI
MUNICIPIO DE JAMUNDI VALLE DEL CAUCA
COORDENADAS: LATITUD: 3° 15’ 01.20” NORTE / LONGITUD: - 76° 32’ 01.70” OESTE

FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – JULIO 29 DE 2021

Santiago de Cali; Julio 29 de 2021.

Señora:
Sandra Toro Cocio. **AV- 2021 07 118**
La Ciudad.

Respetada Señora;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el **Valor Comercial** de un inmueble **Casa unifamiliar de dos pisos** localizada en la **Avenida 6 Sur #10B-23 Barrio**: **Urbanización El Portal de Jamundí**; Municipio de Jamundí; Departamento del Valle del Cauca.

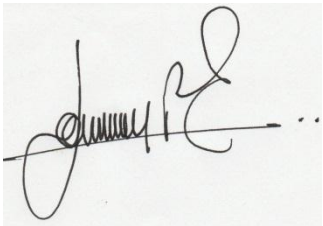
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en esta propiedad, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

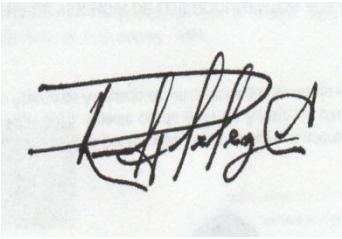
En conclusión, Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de**: OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($80.880.000, oo).**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES. Agradece su atención a la presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;





PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA AVAL 16649346 – R.N.A 1.215
Licencia Prof. 01-3302 C.P.N.T
Avalúos Urbanos-Rurales- Obras de Infraestructura

RODRIGO PELÁEZ CALERO
RAA AVAL 16601196
Avalúos Urbanos y Rurales

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:
Señora **Sandra Toro Cocio C.C. #31.893.304**

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:
Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:
El objeto del presente informe es determinar el ***Valor de Mercado*** que tendría la casa vivienda unifamiliar de dos pisos que más adelante describiremos. Se entiende por ***Valor de Mercado*** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:
Lote número 8, manzana 4, urbanizado, de forma irregular y de topografía plana, donde hay construida una casa unifamiliar de dos pisos de altura destinada para vivienda, de ubicación medianera en la cuadra.

1.5. UBICACIÓN:
El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Avenida 6 Sur #10B - 23 Barrio Urbanización El Portal de Jamundí, Municipio de Jamundí. Sus coordenadas de georeferenciación según IGAC son: Latitud: 3°15´01.20´´ / Longitud: -76°32´01.70´´.

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:
El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter habitacional - casa vivienda unifamiliar en buen estado de conservación, actualmente se encuentra ocupada por propietarios.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- ➔ . Copia de la ESCRITURA PÚBLICA mil ciento tres (1.103) otorgada el diez (10) de abril de dos mil dieciocho (2018) en la NOTARÍA SEXTA DEL CÍRCULO DE CALI

- ➔ Copia del CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA #370-500560, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, el día veintitrés (23) de marzo de dos mil dieciocho (2018)

- ➔ Copia documento de cobro IMPUESTOS PREDIAL UNIFICADO AÑO 2018.

1.8. FECHA DE LA VISITA:
Sábado, veinticuatro (24) de julio del año dos mil veintiuno (2021)

1.9. FECHA DEL INFORME:
Jueves, veintinueve (29) de julio del año dos mil veintiuno (2021).

2. SECTOR

2.1. GENERALIDADES:
La zona sur de la ciudad de Jamundí, la actividad principal es residencial neta donde, se involucra el comercio de barrio en pequeña escala como panaderías, tiendas, peluquerías y algunos de servicios.

La tipología edificatoria que predomina en el sector y al interior del barrio es loteos individuales sobre vías vehiculares y peatonales, con edificaciones en su mayoría de dos pisos de altura.

El Barrio El Portal de Jamundí, se localiza en la parte sur de la ciudad, es un área dinámica en el desarrollo de nuevos barrios y urbanizaciones de estrato dos y tres; de topografía plana, con facilidad de acceder a todos los servicios públicos básicos, con buenas vías de acceso, como son la Panamericana, la Circunvalar, y la que conduce al sur del departamento del Cauca, Este sector El Portal de Jamundí, está dentro de perímetro urbano de Jamundí.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN No se aprecia ningún factor exógeno que genere una valoración. Dada la buena localización y las características del predio se considera una valorización normal a través del tiempo**.**

VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL Las principales vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de la más importantes al predio podemos mencionar: La Avenida Circunvalar, la carrera 2 y la calle 10C.

SERVICIOS PÚBLICOS En el sector se dispone de los siguientes servicios públicos:
- Servicio de acueducto.
- Servicio de energía eléctrica.
- Servicio de alcantarillado.
- Servicio de teléfono.
- Servicio de gas natural.

2.2. ACUEDUCTO:
La operación y administración del sistema de acueducto de Jamundí es responsabilidad de la Sociedad de Acueductos y Alcantarillados del Valle ACUAVALLE S.A E.S.P., en virtud de que el Municipio es uno de sus socios. Para el efecto, la empresa cuenta con una oficina en la cabecera municipal, a

cargo de un administrador general que es el responsable de la parte administrativa y técnica del servicio. Actualmente el sistema cuenta con un total de 8.324 usuarios, de los cuales el 95% corresponde al sector residencial, el 4% al sector comercial e industrial y el 1% al sector oficial. Uno de los principales retos asumidos por ACUAVALLE y la administración municipal en los últimos años fue el de atender la desmesurada demanda del servicio, para lo cual se adelantaron en los últimos años una serie de trabajos de ampliación de la infraestructura (Planta de tratamiento, almacenamiento y red de distribución), quedando de esta manera servida el 100% de la población urbana. Además, se realizaron los estudios y diseños de una nueva planta de potabilización, con capacidad para suministrar el servicio a una población de 203.000 hab.

2.2.1. ALCANTARILLADO:

El alcantarillado del municipio de Jamundí se ha concebido como un alcantarillado semicombinado que carece de tratamiento para las aguas residuales. Esto quiere decir que aún no se ha cumplido con las exigencias ambientales para el tratamiento de las aguas residuales antes de su disposición. Las aguas residuales se vierten a los Zanjones Rosario, Del Medio y Barranco, para tener como destino final el Río Jamundí.

Sin embargo, el proyecto quedó incompleto porque sus aguas residuales no fueron llevadas hasta una PTAR (planta de tratamiento de aguas residuales). La ciudad tampoco fue dotada de un alcantarillado pluvial que permitiera llevar las aguas lluvias sin contaminar, hasta los cuerpos receptores, en este caso los zanjones y los ríos Jamundí y Cauca. El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

2.2.2. ENERGÍA:

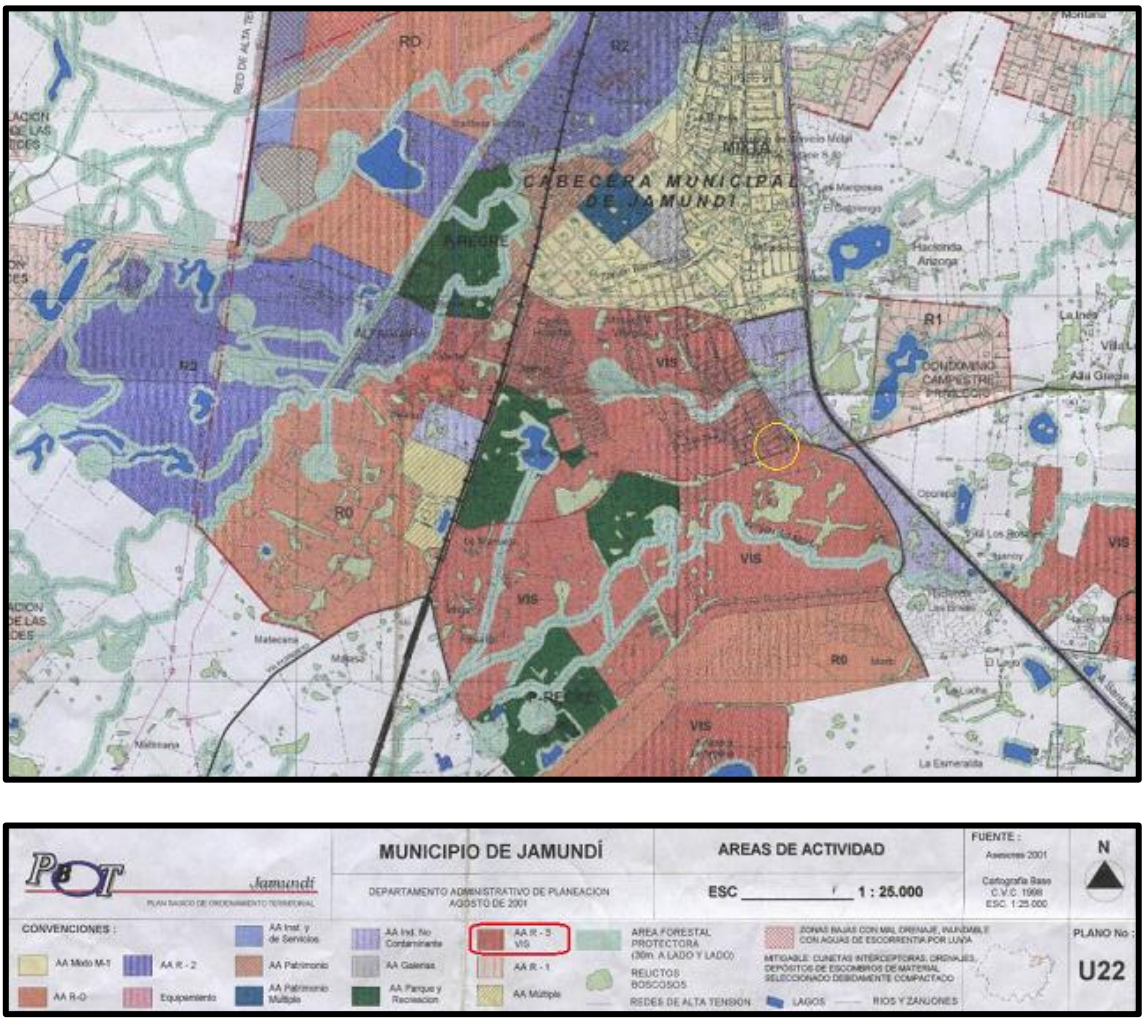
Este servicio es prestado por la Empresa de Energía del Pacífico S.A (EPSA S.A) y su cobertura se extiende en toda el área municipal (zona urbana y rural), atendiendo actualmente un total aproximado de 16000 usuarios, de los cuales 10460 pertenecen a predios urbanos y 5540 a predios rurales. La capacidad instalada total en perímetro urbano es de 15 Mega Vatios. El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.1. NORMATIVIDAD.

Según acuerdo 002 del 30 de Enero de 2002 o Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T del Municipio de Jamundí, el predio se localiza en área de Actividad Residencial R-3 de Viviendas de Interés Social. Tratamiento Urbanístico: Desarrollo Prioritario.

3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD
ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



ARTICULO 185: Determinase como Área de Actividad Residencial R-3 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo habitacional de alta densidad o de Vivienda de Interés Social, en la cual el uso principal es el de vivienda complementado con los usos que *se* indican en el Cuadro No 1, Área que se delimita en el **Plano U22, Áreas de Actividad Urbano.**

ARTÍCULO 186: Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula de máximo ciento veinte (120) metros lineales por cada lado.

ARTÍCULO 187: Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, gas domiciliario y teléfonos, se construirán, de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las entidades competentes.

ARTÍCULO 188: La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La arborización y adecuación de las zonas verdes y de las áreas forestales protectoras marginales se efectuarán en concordancia con lo estipulado por la Corporación Autónoma. Regional del Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 189: La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se regirá por las normas que para el efecto fije la Secretarla de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Tránsito y Transporte respectivamente.

ARTÍCULO 190: Las urbanizaciones de vivienda de interés social incluirán el diseño urbanístico, arquitectónico y la construcción del equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a su futura población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento, según el Artículo 212 de este Acuerdo.

Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

Parágrafo 1: El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización.

Parágrafo 2: Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará en el proyecto urbanístico un equivalente del 3 al 10% del área útil del programa, para su posterior venta.

ARTÍCULO 191: Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las Áreas de Actividad Residencial R-3 de Vivienda de Interés Social son**:**

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 72 M2
- Dimensiones: 6m X 12m
- Altura máxima: Cinco pisos
- Antejardín: 1,50 metros (o según tipo de vía)
- Parqueaderos: Uno por cada tres (3) unidades de vivienda.

ARTÍCULO 192: De los usos. En el Área de Actividad Residencial R-3 se establecen además del uso residencial, los siguientes; usos:

Comerciales: Los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, de bajo impacto *y* que sean compatibles con la misma, los cuales se detallan en el Cuadro No. 1 del presente Acuerdo.

Institucionales: Los usos permitidos en esta Área de Actividad serán los requeridos para atender la población en necesidades de educación a nivel preescolar, primario, secundario y técnico, así: Como las de salud, seguridad, abastecimiento, desarrollo comunitario, etc.

Industriales: Los usos permitidos son aquellos de pequeñas industrias no contaminantes, que constituyan microempresas de los cuales deriven ingresos a los residentes, siempre y cuando no generen impacto y sean compatibles con la vivienda, los cuales aparecen en el Cuadro No. 1. Este uso no será permitido en ningún conjunto vertical abierto o cerrado.

De Servicios: Los usos permitidos son los complementarios que sean compatibles con la vivienda y que aparecen en el Cuadro No 1. Del presente Acuerdo.

Parágrafo: Los establecimientos de comercio, institucionales, industriales y de servicios de mediano impacto se localizarán sobre los corredores urbanos principales y secundarios en locales concentrados.

3.2 TRATAMIENTOS
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 55: La Administración Municipal podrá iniciar proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre terrenos declarados de desarrollo o construcción prioritaria en los siguientes casos:

1. Terrenos localizados en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada que no se urbanicen dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a su declaratoria.

2. En terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada que no se urbanicen dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su declaratoria.

3. En terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada que no se construyan dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su declaratoria.
4. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 56: Desarrollo y construcción prioritarios en Unidades de Actuación Urbanística*.* La Administración Municipal podrá declarar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen Unidades de

Actuación Urbanística, mediante Resolución con las firmas del Director de Planeación y del Alcalde Municipal.

Cuando la declaratoria de desarrollo prioritario se realice sobre terrenos ubicados en Unidades de Actuación Urbanística, los plazos de que trata el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%).

4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO

4.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	Medianero.
CONFORMACIÓN:	Irregular.
CONFIGURACIÓN:	Cuadrilátero irregular.
RELIEVE:	Plano.
FRENTE:	3,0 metros.
FONDO:	17,67 metros promedio.
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1: 5,891
ANTEJARDINES:	Si.
OBSERVACIONES:	Ninguna.

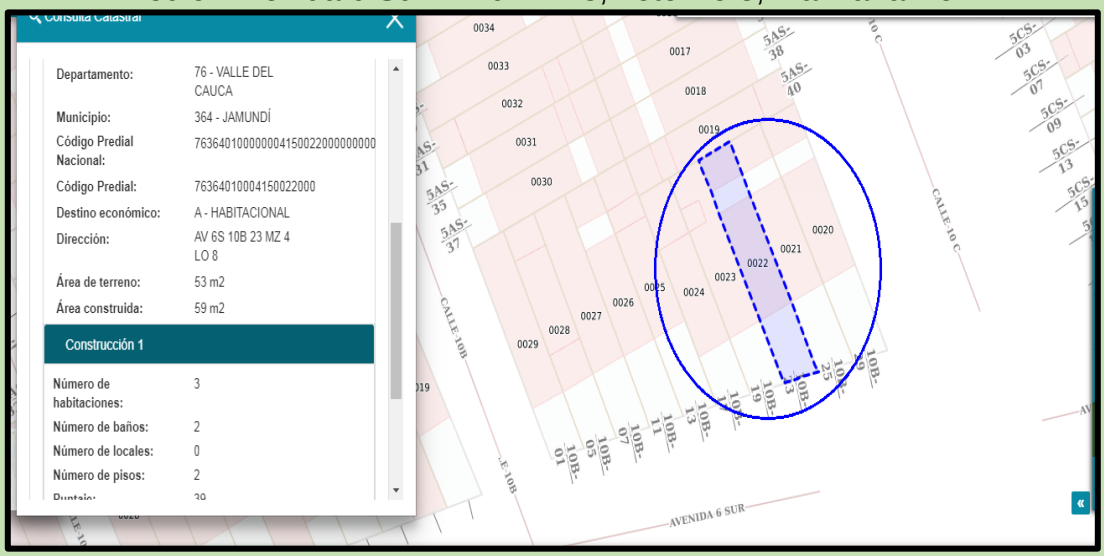
4.2.ÁREA TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO
Predio Avenida 6 Sur #10B - 23	45,00 m2.
SON: CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.	

Fuente: Escritura pública #1.103 del 10 de abril de 2018 otorgada por la notaria sexta de Cali.

4.3. LINDEROS:

Predio: Avenida 6 Sur # 10B – 23; Lote No.8; Manzana No.4.



NORTE:	En línea recta en longitud de 3,00 metros con el lote 11 de la misma manzana.
ORIENTE:	En línea recta en longitud de 17,97 metros con el lote número 9 de la misma manzana.
SUR:	En línea recta en longitud de 3,06 metros con zona de parqueadero.
OCCIDENTE:	En línea recta en longitud de 17,38 metros con el lote número 7 de la misma manzana.
Fuente: Los linderos anotados se tomaron de la escritura pública #1.103 del 10 de abril de 2018 otorgada por la notaria sexta de Cali.	

4.4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

MATRICULA INMOBILIARIA Y NUMERO PREDIAL			
PREDIO	**M. INMOBILIARIA**	**NUMERO PREDIAL NACIONAL**	**AREA TERRENO**
CASA	370-500560	.76364010000000415002200000000	45,00 m2

FUENTE: Escritura pública #1.103 del 10 de abril de 2018 otorgada por la notaria sexta de Cali.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA:

ACUEDUCTO:	Si.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si.
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si.
ENERGÍA:	Si.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si.
ILUMINACIÓN PÚBLICA:	Si.
ANTEJARDINES:	Si.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Bueno

5. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN

5.1. DESCRIPCIÓN:

Como mencionamos anteriormente, se trata de una casa unifamiliar de dos pisos de altura en regular estado de conservación, de localización medianera, de forma irregular y topografía plana; inmueble ocupado por propietarios en el momento de la visita, con una vetustez aproximada de 25 años. En esta construcción se han usado materiales sencillos. El sector está consolidado con Área de Actividad Residencial R-3 – Vivienda de Interés Social, el comercio se localiza disperso sobre los ejes viales más importantes. Su estrato socio

económico predominante es tres (3), sector con buenas y amplias vías de acceso.

A continuación, describiremos la distribución funcional de la casa:
1er. Piso: Antejardín, sala – comedor, alcoba, cocina, baño social, zona de oficios y patio.
2do. Piso: Alcoba principal con balcón, una alcoba auxiliar y baño de alcobas.

5.2. ÁREA CONSTRUIDA:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS
Construcción Casa (Dos pisos).	60,00 m^2.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:	**60,00 m^2.**

FUENTE: Escritura pública #1.103 del 10 de abril de 2018 otorgada por la notaria sexta de Cali; se verifico por medio del geoportal del igac y con medidas tomadas en sitio.

5.3. ACABADOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACIÓN:	Placa en concreto reforzada.
PISOS:	En cerámica y tableta de gres.
MUROS:	Placas en concreto repelladas estucadas y pintadas.
CIELORRASO:	Repello acabado en durita en primer piso
PUERTAS:	Principales en lámina prensada, interiores marcos metálicos y naves en madera.
VENTANAS:	En lámina y vidrio con reja de seguridad.
BAÑOS:	Pared en azuleo, piso cerámica, aparatos sanitarios sencillos.
COCINAS:	Sencilla con mesón en concreto, enchape en azulejo, lavaplatos en acero inoxidable.
CUBIERTA:	Estructura en madera, teja de fibrocemento.
FACHADA:	Graniplast.
ANTEJARDIN:	Si, muros bajos y rejas metálicas a media altura.

NOTA: Algunas características físicas y dependencias no se documentan, debido a que no se permitió el acceso al inmueble, las registradas en este avalúo se obtuvieron del documento de la diligencia de secuestro del bien inmueble realizado por el Despacho Comisorio No.52, Radicación 2019-00739-00 de 24 de febrero de 2021, suministrado por la solicitante del estudio.

6. ASPECTOS VALUATORIOS

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de

Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

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

Media aritmética	Desviación estándar	Coeficiente de Variación	Coeficiente de Asimetría
$X = (\Sigma Xi)/N$	$S= \sqrt{(\Sigma (X-Xi)^2)/N}$	$V=(S/X)*100$	$A= (X-Mo)/S$

Dónde:

X= media aritmética
S= desviación estándar
V= coeficiente de variación
A = coeficiente e asimetría
Σ= Sumatoria
√= raíz cuadrada
Xi= valores
N= muestra
Mo= moda

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los Valuadores.

6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actual (Cuadro de Fitto y Corvini).

6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

Se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación en el momento de la tasación. Mediante esta metodología, partiendo de la renta usual en la zona se encuentra el valor estimado del predio. La tasa de rentabilidad para hallar el valor por m² de alquiler, será la tasa mínima de rendimiento sobre el capital invertido (valor del inmueble) que haga atractiva la operación. Cabe indicar que, al valor de mercado obtenido por este método, al descontarle el valor de la construcción existente da como resultado el valor del lote.

6.1.4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.
Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el ***Método Comparativo o de Mercado***, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen en el mismo

sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado.

Método del Costo de Reposición. Este método consiste en conocer el costo actual de remplazo de las edificaciones existentes, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Empleando el Cuadro de Fitto y Corvini). Y para comprobar los valores obtenidos por el Método de Comparación o de Mercado para la Tierra y el Método de Costo de Reposición para las Construcciones.

6.3. JUSTIFICACIÓN - PROCEDIMIENTO Y MEMORIAS DE CÁLCULO.

6.3.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio lote de terreno, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea cercano a 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea muy superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación, se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: ($\overline{x}$)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\overline{X} = \frac{\sum Xi}{N}$$

Dónde:

$\overline{x}$ = Indica Media Aritmética.

$\sum$ = Signo que indica suma.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta

N = Número de casos estudiados.

Desviación Estándar: (*S*)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S=\sqrt{\frac{\sum (Xi - \overline{X})^2}{N}}$$

Donde:
S = Indica Desviación Estándar.
$\sum$ = Signo que indica suma.
X ¡= Dato de la encuesta.
$\overline{X}$ = Indica Media Aritmética.
N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N–1 como denominador.

<u>Coeficiente de Variación: (*V*)</u>

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V=\frac{S}{\overline{X}}*100$$

Donde:
V= Coeficiente de variación.
S = Desviación estándar.
$\overline{X}$ = Media aritmética.

Anexamos estudio del Mercado de la zona: Para este caso, se encontraron 3 ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, edad, áreas, acabados, estrato, entre otras. En seguida, se muestra el mercado:

MUESTRA #1 $88.500.000	MUESTRA #2 $85.000.000	MUESTRA #3 $82.000.000

CASA - VIVIENDA - AVENIDA 6 SUR #10B -23 EL PORTAL DE JAMUNDI - JAMUNDI VALLE DEL CAUCA

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Sector Sur - El Portal de Jamundi Calle 10D #5S -16	Casa Unifamiliar de dos pisos	45,00	60,00	$ 88.500.000	$ 84.075.000	Aviso de Fachada Telefono: 3148356866 Carlos Julio Arias	$ 865.000	$715.000
2	Sector Sur Barrio El Portal de Jamundi Calle 10D #5AS - 16	Casa Unifamiliar de dos pisos	45,00	60,00	$ 85.000.000	$ 80.750.000	Aviso de Fachada Telefonos 3174094740 Tatiana Sanin	$ 865.000	$641.111
3	Sector Sur Barrio El Portal de Jamundi- Carrera 2 Sur #10C- 43	Casa Unifamiliar de dos pisos	45,00	58,00	$ 82.000.000	$ 77.900.000	Aviso de Fachada Telefono 4939427 Lilia Esther	$ 850.000	$635.556

PROMEDIO	$663.889
DESV. ESTAND.	$44.351
COEF. VARIAC.	6,68%
LIM SUP	$708.239
LIM INF	$619.538
VALOR ADOPTADO	$664.000

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	24	70	34%	3	36,95%	$ 1.370.269,00	$ 506.361,07	$ 863.907,93
2	24	70	34%	3	36,95%	$ 1.370.269,00	$ 506.361,07	$ 863.907,93
3	25	70	36%	3	37,95%	$ 1.370.269,00	$ 519.989,37	$ 850.279,63
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CASA	25	70	36%	3	37,95%	$ 1.370.269,00	$ 519.989,37	$ 850.279,63
							VALOR ADOPTADO	$ 850.000

Se logró una muestra representativa para la realización de un estudio de mercado, según el análisis estadístico el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del Barrio Urbanización El Portal de Jamundí es de $663.889 x m2, el límite superior es de $708.239 pesos y el límite inferior es de $612.538 pesos por metro cuadrado.

Según análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta el Valor Promedio ajustado de $664.000** por metro cuadrado; Porque los datos del mercado son muy similares.

6.3.2. MÉTODO COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para calcular el valor actual de las construcciones, se utilizó el **Método del Costo de Reposición**, partiendo de valores a nuevo tomados del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y teniendo en cuenta datos de edad de las construcciones, vida técnica, estado de conservación, y factor de Comercialización.

El Método de Costo de Reposición con la ayuda de Fitto y Corvini, es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que 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).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del valuador, 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 AX2+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 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. A continuación, consignamos la aplicación de este método para la construcción objeto de avalúo:

CUADRO FITTO Y CORVINI.

Partimos con valores de reposición a nuevo tomado de estudio realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca; valor ajustado al final a criterio del valuador: Valor de Reposición a nuevo para vivienda estrato tres (3) a $1.370.269.

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	25 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	36%
Clase del Inmueble	3,0
Valor de Reposicion	$ 1.370.269,/m2
Depreciación	37,95%
Valor Depreciado	$ 850.230,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	$ 850.230,/m2
Valor Final Unitario Adoptado	$ 850.000,/m2
	2
Clase	**% Depreciación**
1	24,24
1,5	24,25
2	26,17
2,5	30,37
3	37,95
3,5	49,34
4	64,12
4,5	81,16
5	100,00

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
VR m² REPOSICION A NUEVO (INCLUYE AIU)	$934.247 /m²	$1.083.169 /m²	$1.166.953 /m²	$1.370.269 /m²	$1.485.349 /m²	$1.763.624 /m²	$2.362.701 /m²	$3.596.887 /m²
% CI (INCLUIDO)	19,02%	21,15%	23,59%	24,76%	25,54%	29,59%	29,47%	29,00%
TOTAL MANO DE OBRA	28,01%	26,55%	25,93%	25,85%	26,53%	24,53%	20,06%	14,53%
TOTAL MATERIALES	59,20%	62,50%	63,84%	63,95%	63,10%	66,25%	73,04%	80,77%
TOTAL EQUIPOS	9,94%	8,00%	6,97%	7,10%	7,38%	6,54%	5,02%	3,35%
TOTAL TRANSPORTE	2,85%	2,94%	3,25%	3,09%	2,99%	2,68%	1,87%	1,25%

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características más relevantes de este inmueble, expuestas en los anteriores capítulos; se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: El predio está ubicado al Sur de la ciudad de Jamundí, en el Barrio Urbanización El Portal de Jamundí, con frente sobre la Avenida 6 Sur vía vehicular de la actual nomenclatura urbana, sector con buenas vías de acceso a cualquier lugar de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: El sector cuenta con todos los servicios públicos básico como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y buen transporte público.

LOTE DE TERRENO: Lote de terreno urbano, medianero, de relieve plano y de forma irregular, con 3,06 metros de frente sobre la Avenida 6 Sur. Área de Actividad Residencial R-3 – Vivienda de Interés Social, según P.O.T del municipio de Cali.

CONSTRUCCIÓN: Encontramos una construcción de aproximadamente 25 años en regular estado. En esta construcción se han usado materiales sencillos, modernos y de buena calidad, requiere de mantenimientos.

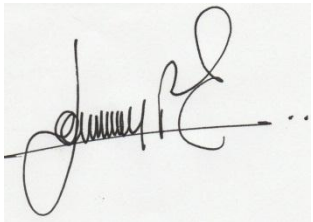
NOTA: Algunas características físicas, dependencias y registro fotográfico no se documentan, debido a que no se permitió el acceso al inmueble.

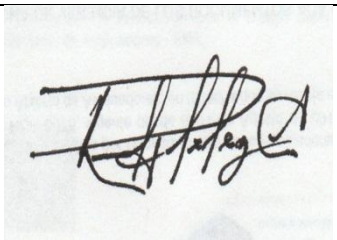
8. AVALÚO

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

TIPO DE ESTUDIO: AVALUÓ COMERCIAL SOLICITADO POR LA SEÑORA: SANDRA TORO COCIO. C.C. #31.893.304 TIPO DE PREDIO: CASA DE DOS PISOS, LOCALIZACIÓN MEDIANERA EN LA CUADRA DIRECCIÓN: AVENIDA 6 SUR # 10B- 23 BARRIO: URB. EL PORTAL DE JAMUNDI MUNICIPIO DE JAMUNDI – JULIO DE 2021			
DESCRIPCIÓN	**ÁREAS**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
LOTE DE TERRENO	45,00 m^2.	$664.000m^2.	$29.880.000.
Construcción - Casa	60,00 m^2.	$850.000m^2.	$51.000.000.
VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE:			**$80.880.000.**
SON: OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.			

VALOR TOTAL AVALÚO:
OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($80.880.000,00)





PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA AVAL 16649346 – R.N.A 1.215
Licencia Prof. 01-3302 C.P.N.T
Avalúos Urbanos-Rurales- Obras de Infraestructura

RODRIGO PELÁEZ CALERO
RAA AVAL 16601196
Avalúos Urbanos y Rurales

9. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El avalúo practicado por **Avalúos Técnicos Profesionales.**, corresponde al avalúo comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de Arriendos o de otros géneros.

Avalúos Técnicos Profesionales., desecha en avaluar tales criterios en el análisis asumiendo que los titulares del derecho tienen el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este. Por lo tanto se aclara que **Pedro Nel Sandoval** y/o **Rodrigo Peláez C**; ha efectuado el avalúo sin realizar estudio de títulos, por no ser de su competencia.

10. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Recomienda efectuar un nuevo estudio cada año dados los cambios Económicos y Técnicos del mercado. Este estudio fue realizado con toda la Ética y Profesionalismo de nuestro personal de planta, por lo tanto, creemos que dará a conocer objetivamente su valor y su estado a la fecha de realización.

11. CERTIFICACIONES DE IMPARCIALIDAD

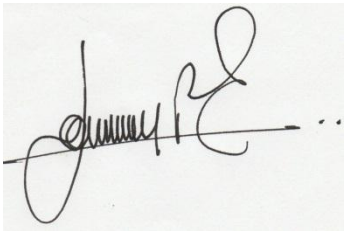
1. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
3. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
5. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
6. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
7. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
9. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades**.**

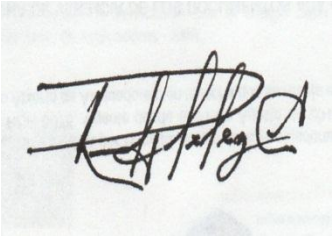
10. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivos y circunstanciales imposible de Distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble. prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumado
11. Certifico que El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

Pedro Nel Sandoval Ch y Rodrigo Peláez C., manifiestan que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

Cordialmente, **Julio 29 de 2021**





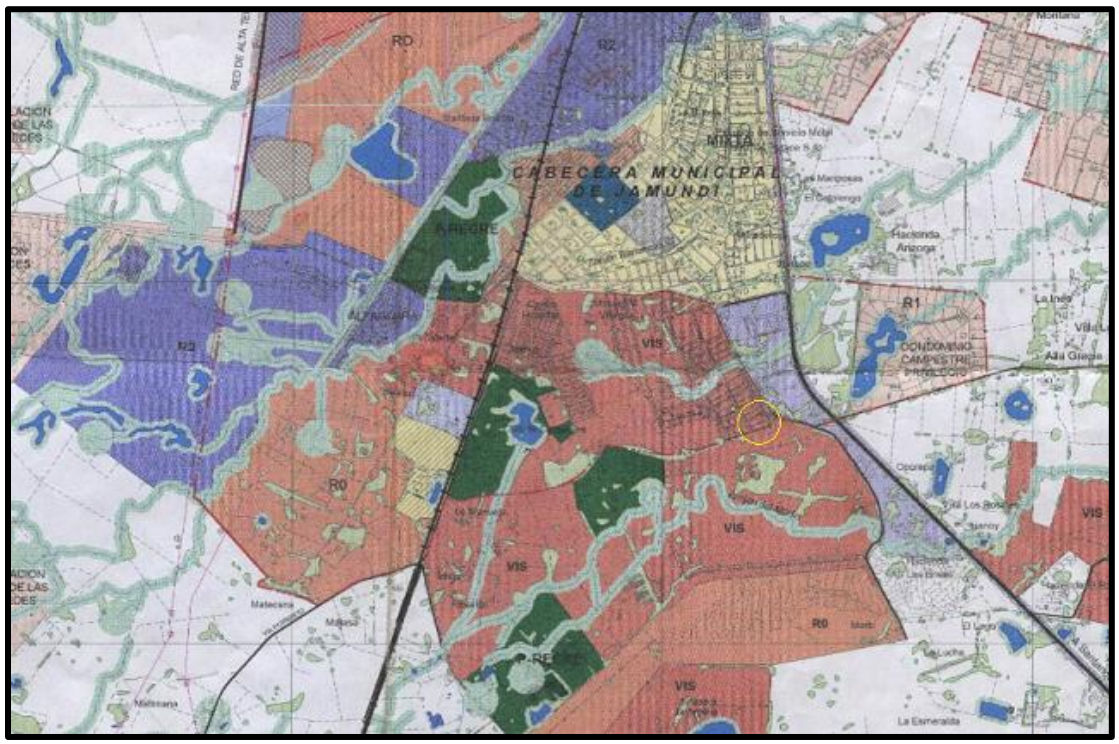
PEDRO NEL SANDOVAL CH.
RAA AVAL 16649346 – R.N.A 1.215
Licencia Prof. 01-3302 C.P.N.T
Avalúos Urbanos-Rurales- Obras de Infraestructura

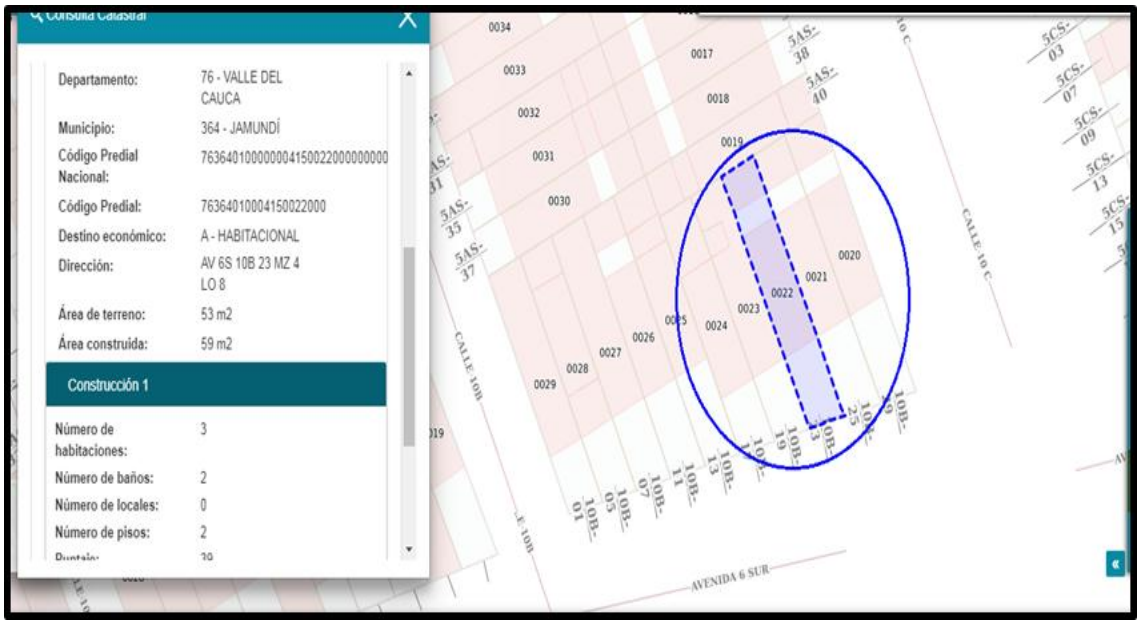
RODRIGO PELÁEZ CALERO
RAA AVAL 16601196
Avalúos Urbanos y Rurales

DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

SECTOR VECINDARIO	**SECTOR**
NOMENCLATURA	**FACHADA**
VISTA DEL SECTOR	**ACCESO AL SECTOR O PREDIO**

AVENIDA 6 #10B -23 BARRIO URBANIZACION EL PORTAL DE JAMUNDI
JAMUNDI VALLE DEL CAUCA
COORDENADAS Latitud 3°15’01.20” N / Longitud: -76°32’01.70” O





PIN de Validación: ae0e0a56

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	10 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	10 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Feb 2020	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-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
Móvil 316 288 4968 - Teléfono 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com – RAA 16 649 346

PIN de Validación: ae0e0a56

https://www.raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
Teléfono: +573162884968
Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnólogo en Topografía- 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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

ae0e0a56

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3

PIN de Validación: ae0e0a56

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS **Nº** **URB-1209**

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO
C.C. 16.649.346

R.N.A 1215

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 avaluador 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 : 01/06/2021 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : - **Fecha de vencimiento : 31/05/2024**

* 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.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

PIN de Validación: acb10a8a

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) RODRIGO PELAEZ CALERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16601196, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16601196.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	20 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	20 Nov 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 10 # 32-57 2DO. PISO
Teléfono: 3156448870
Correo Electrónico: inmoavaluospelaez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE".
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Urbano - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE".

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 1 de 2

PIN de Validación: acb10a8a

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODRIGO PELAEZ CALERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16601196.

El(la) señor(a) RODRIGO PELAEZ CALERO 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

acb10a8a

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2