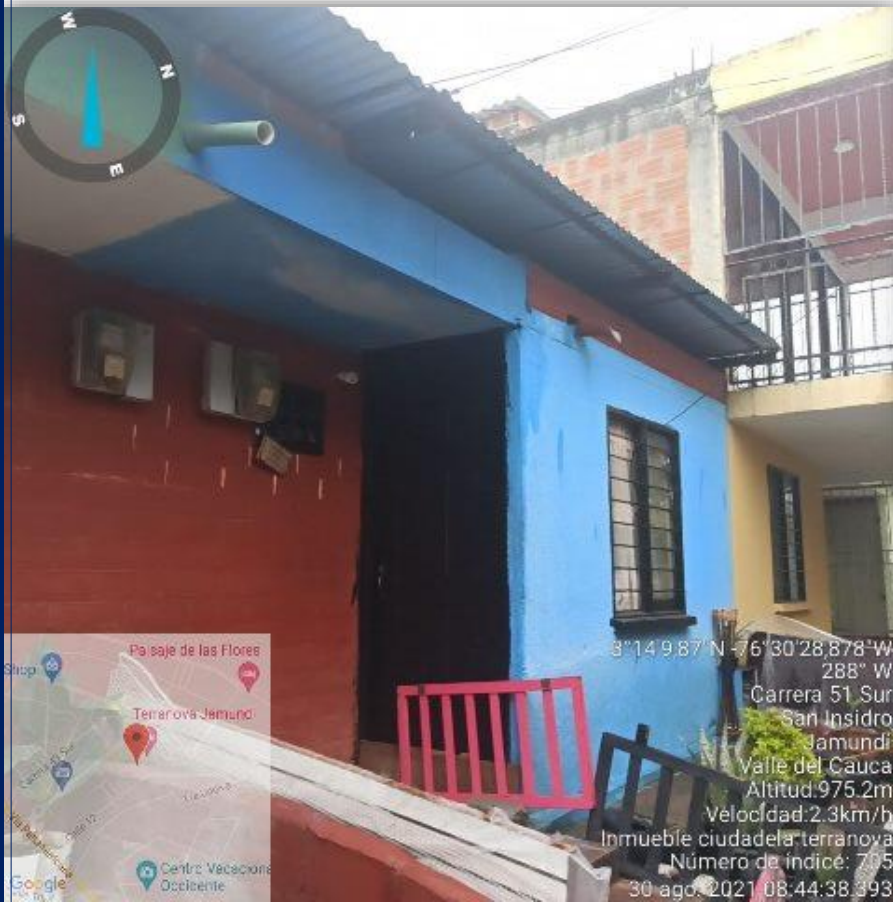


Avaluó Comercial



Dirección
Calle 18 A # 50 AS – 38
CIUDADELA TERRANOVA
JAMUNDI



31 de agosto de 2.021

TABLA DE CONTENIDO

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL	3
1.1 FICHA TECNICA	3
2.OBJETIVO DEL AVALUO	5
3.CONSIDERACIONES GENERALES	5
4.INFORMACION CATASTRAL.....	5
5.UBICACION GENERAL DEL INMUEBLE.....	5
5.1.LINDEROS.....	5
6. UBICACION GENERAL	6
7.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	6
8.UBICACION DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra en un sector residencial.	6
9.REGLEMENTACION URBANISTICA	6
10. DISTRIBUCION	8
10.1 VIDA DEL INMUEBLE	8
10.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE: 100 AÑOS.....	8
10.1.2 ESTADO DE CONSERVACION	8
10.1.3 VETUSTEZ	8
11. INFORMACION JURIDICA	9
12. CUADRO DE AREAS.....	9
12.1 AREA DEL LOTE:	9
12.2 AREA CONSTRUIDA.....	9
13.SERVICIOS PUBLICOS	9
13.1 Acueducto.....	9
13.2 Alcantarillado	9
Con disponibilidad por definir en el momento de edificar el lote	9
13.3 Energía	9
13.4 Vías de acceso.	9
13.5 Teléfono	9
13.6 Comerciability	10
13.7 Valorización.	10
14. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	10
14.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	10
14.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	10

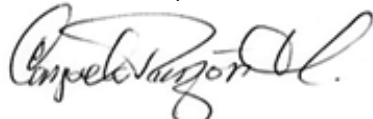
14.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	10
14.4 SEGURIDAD.....	10
14.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	10
15.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.	11
16.METODOLOGIA VALUATORIA.....	11
16.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO	11
17.INVESTIGACION ECONOMICA	12
17.1. ASPECTO ECONOMICO.....	12
18. INVESTIGACION INDIRECTA.....	12
19. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	15
20.DETERMINACION DE VALORES	16
21. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	16
22. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN....	16
23.1 CREDITOS DEL AVVALUADOR.....	17
23.2 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR	18
24. REGISTRO FOTOGRAFICO - Fachada del inmueble y ubicación GPS.....	21

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

1.1 FICHA TECNICA

FICHA TECNICA	
AVALUO No.	064-2021
SOLICITANTE	DR. MILTON JAVIER JIMENEZ SUAREZ
INMUEBLE	CASA DE UN NIVEL HABITACION
DIRECCION	Calle 18 A#50 AS - 38
SECTOR	CIUDADELA TERRANOVA- PRIMERA ETAPA Manzana B-20 Sector B
MUNICIPIO	Jamundí
DEPARTAMENTO	Valle
MATRICULA INMOBILIRIA	370 –714750
NUMERO PREDIAL NACIONAL	763640900000000330006000000000
DOCUMENTOS ENTREGADOS	- Certificado de Tradición - Copia de escritura - Recibo predial
FECHA DE SOLICITUD	29 de agosto de 2021
FECHA DE VISITA	30 de agosto de 2021
VALOR COMERCIAL	\$55.660.068
OBSERVACIONES DEL INMUEBLE	Avalúo Comercial

Atentamente,



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito Avaluador

AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

Santiago de Cali, 31 de agosto de 2021

Doctor

MILTON JAVIER JIMENEZ SUAREZ

CIUDAD

CONSUELO PINZON HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 60.371.284 de Cúcuta (N de S), debidamente registrada ante la Entidad Autorreguladora ANA con el No. AVAL-60371284, de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del inmueble localizado en la Calle 18 A#50 AS - 38 - Municipio de Jamundi - Departamento del Valle .

Certifico manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta del inmueble avaluado; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito de este para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Autorreguladora de Avaluadores "A.N.A".

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito avaluador – AVAL 60371284

Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

2.OBJETIVO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

3.CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.

4.INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		Residencial – Casa	
Ficha catastral global	ID predio	Numero predial nacional	7636409000000003300060000000000
90000330006000			
Área	Privada		
57.87 m2	Valor Año		

5.UBICACION GENERAL DEL INMUEBLE

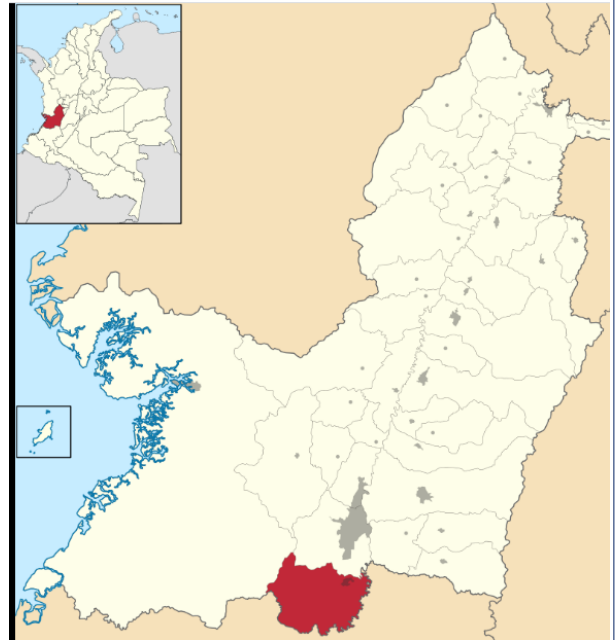
5.1.LINDEROS: Tomados del- Escritura pública No. 1.700 del 16/04/2004 en la notaría segunda del círculo notarial de Santiago de Cali.

6. UBICACION GENERAL

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Jamundí sector Bonanza.

Jamundí es uno de los 42 municipios colombianos que conforman el departamento del Valle del Cauca, localizado en la región sur del departamento dentro del Área metropolitana de Cali. Ubicado en la ribera occidental del río Cauca y la Cordillera Occidental.

Ubicado a 17 km al sur de Cali, el municipio se caracteriza por ser plano aunque con algunos terrenos montañosos al occidente (Farallones de Cali), que presenta alturas de hasta 4200 msnm. Se encuentra al sur del Valle del Cauca en la margen izquierda del río Cauca, situándose entre éste afluente y la Cordillera Occidental. Tiene un área total de 577 km². Así mismo posee numerosos ríos, los cuales son: Río Claro, Cauca, Guachinte, Jamundí, Jordán, Pital y Timba.

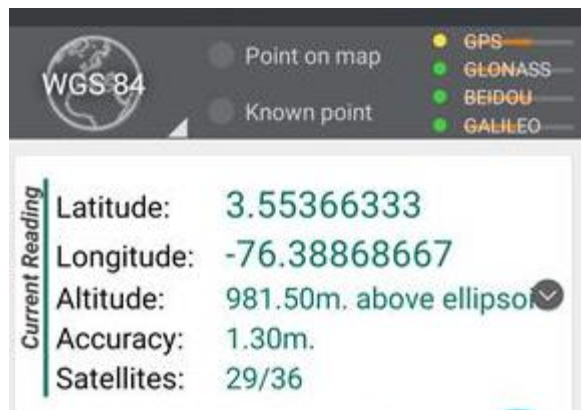


REFERENCIA: https://es.wikipedia.org/wiki/Jamund%C3%AD#/media/Archivo:Colombia_-_Valle_del_Cauca_-_Jamund%C3%AD.svg

7.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble está ubicado en un buen sector de la ciudad con varias vías de acceso.

8.UBICACION DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra en un sector residencial barrio ciudadela terranova la ubicación del inmueble es en pasaje de casas de habitación.



9. REGLAMENTACION URBANISTICA

Mediante Acuerdo No. 0373 del 01 de diciembre de 2014 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial

NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

Artículo 387. Áreas de Manejo. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Farallones de Cali
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali
3. Ecoparques
4. Zona Rural de Regulación Hídrica
5. Zona Rural de Producción Sostenible
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali
7. Centros Poblados
8. **Corredor Suburbano Interregional Cali - Jamundí**
9. Suelo Rural Suburbano

Artículo 397. Área de Manejo Rural del Corredor Suburbano Interregional Cali- Jamundí.

El área definida como corredor suburbano corresponde a los suelos localizados a lo largo del corredor interregional Cali – **Jamundí**, en una franja de doscientos (200) metros de ancho medidos a partir del borde oriental de la vía Cali - Jamundí, entre el límite del área de expansión, el borde oriental de la vía Cali – Jamundí y el límite Municipal con Jamundí. Esta categoría define el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, o suelos destinados al desarrollo de vivienda, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

Los aprovechamientos del corredor suburbano interregional Cali - Jamundí se reglamentan en el Artículo 428 del presente Acto.

Parágrafo 1. Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.

Parágrafo 2. Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.

Artículo 400. Usos del Suelo para las Actividades Permitidas en Zona Rural. Cada una de las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural tiene asignados los usos del suelo que podrán desarrollarse de acuerdo con dicha actividad y al área de manejo en la que se encuentran. La tabla de los Usos del Suelo se

encuentra en el Anexo No. 5 correspondiente a la “Matriz CIU de los Usos del Suelo Rural”.

Artículo 414. Actividad Residencial. Esta actividad se refiere a la ocupación con vivienda en las diferentes áreas de manejo del suelo rural, y se clasifica de acuerdo con su modalidad de agrupación y uso, así:

1. Vivienda Rural Concentrada: la vivienda rural concentrada corresponde a la vivienda localizada en el área de manejo de Centros Poblados rurales. La característica principal de este tipo de vivienda es que se desarrolla en núcleos concentrados de población y presenta morfología y estructura de manzanas urbanas.
2. Vivienda Rural Dispersa: la vivienda rural dispersa corresponde a la principal modalidad de ocupación del territorio rural, este tipo de vivienda se localiza en las áreas de manejo de Recuperación Hídrica, Producción Sostenible y en las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. La principal característica de este tipo de vivienda es que se desarrolla en grandes áreas de terreno, con baja densidad, con población dedicada principalmente al aprovechamiento y producción del suelo rural.
3. Vivienda Campestre: la vivienda campestre corresponde a la modalidad de vivienda desarrollada en parcelación y localizada en el área de manejo de Suelo Rural Suburbano.

Las normas aplicables al desarrollo de los diferentes tipos de vivienda rural se reglamentan en los Artículo 416 a 403 del presente Acto.

Artículo 415. Actividad Dotacional. Esta actividad se refiere a la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos según los criterios de localización establecidos para los nodos de equipamientos en el Capítulo IV del Sistema de Equipamientos del Componente Rural del presente Acto.

PAPEL EN EL MODELO: Área residencial del sur de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores de estratos medios y medio altos, con adecuadas condiciones urbanas tanto en espacio público como en equipamientos, movilidad y servicios públicos.

LINEAMIENTO DE POLITICA:



PROYECTO DE ACUERDO No. 006 MAYO 31 DE 2016 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016-2019 DENOMINADO JAMUNDI UNA CIUDAD PARA VIVIRLA “ ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Adoptar el Plan de Desarrollo Municipal de Jamundí Valle del Cauca para el periodo 2016 – 2019 denominado JAMUNDI UNA CIUDAD PARA VIVIRLA, que se ha estructurado con dimensiones, sectores, programas, subprogramas, metas e indicadores y el financiamiento de los diferentes sectores del desarrollo, establecidos en el Programa de Gobierno como aparece a continuación:

ARTICULO 4. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN: Convertir a Jamundí en una ciudad para vivirla con espacios amigables y respetuosos del Ambiente, generando procesos de educación con Calidad, brindando oportunidades laborales, reduciendo la pobreza, liderando los procesos de paz, convirtiéndose en eje del desarrollo del sur del Valle del Cauca y siendo líder en la construcción de un nuevo modelo habitacional.

COMPONENTES ESTRATEGICOS DEL PLAN DE DESARROLLO ARTICULO 9. Estructura del Plan de Desarrollo: DIMENSIONES, SECTORES Y ARTICULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DIMENSIONES Y SECTORES El Plan de Desarrollo Municipal ha tomado 4 dimensiones para desarrollar su gestión, son ellas: 1. Dimensión JAMUNDI SOCIAL, INCLUYENTE Y EN PAZ 2. Dimensión JAMUNDI ESPACIO PARA EL ENCUENTRO CIUDADANO 3. Dimensión JAMUNDI PRODUCTIVA, COMPETITIVA Y SOLIDARIA 4. Dimensión JAMUNDI GOBERNABLE Y PARTICIPATIVA EN INTEGRACIÓN CON LA REGIÓN Y EL PAÍS.

10. DISTRIBUCION: Sala- comedor, cocina, baño, una alcoba, zona de oficios y antejardín.

10.1 VIDA DEL INMUEBLE: 6 años

10.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE: 100 AÑOS

10.1.2 ESTADO DE CONSERVACION

Durante la visita al inmueble no fue posible el ingreso se realizó avaluo de fachada pero mientras abrieron la ventana se pudo observar que el inmueble está en obra gris sin mejoras, no fue posible evidenciar estado de conservación.

10.1.3 VETUSTEZ

Se le asignó una vida de 6 años de antigüedad con un estado de conservación de clase 3.0 según fitto y corvini estado

11. INFORMACION JURIDICA

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370- 714750	Embargo ejecutivo con acción real de fondo Nacional del ahorro Lleras Restrepo a Mosquera Valois Marcirena oficio 3181 del 11/11/2015
Número Predial	Título de propiedad
763640900000000330006000000000	Tomados del- Escritura pública No. 1.721 del 02/07/2014 en la notaría sexta del círculo notarial de Santiago de Cali.

12. CUADRO DE AREAS

FUENTE	ÁREA M2
<i>Certificado de tradición</i>	57.87
<i>Escritura publica</i>	57.87

12.1 AREA DEL LOTE: Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal

12.2 AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

13.SERVICIOS PUBLICOS

13.1 Acueducto

: El inmueble cuenta con disponibilidad para la instalación esto se llevara a cabo en el momento de la construcción.

13.2 Alcantarillado

Con disponibilidad por definir en el momento de edificar el lote

13.3 Energía.

El inmueble presenta una acometida domiciliaria trifásica a 110/220 voltios, falta el empalme con la red madre e instalación de un contador independiente.

13.4 Vías de acceso.

La trama vial del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está totalmente pavimentada.

13.5 Teléfono

El inmueble cuenta con la disponibilidad del servicio.

13.6 Comerciability

De acuerdo con el estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comerciability: MEDIA.

13.7 Valorización.

Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: ESTABLE.

13.8 ELEMENTOS

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

14. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Los suelos de la comuna son medianamente consolidados sin reportes históricos sobre procesos geológicos amenazantes, ni de dificultades geotécnicas especiales para cimentaciones normales.

14.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

14.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

14.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

14.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

15.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.

- Avaluo realizado de fachada no fue posible el ingreso al inmueble.
- No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.
- Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno consignado en el presente informe se tuvo en cuenta entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, conservación.
- No se garantiza que el valor asignado en el mercado sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

16.METODOLOGIA VALUATORIA

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

16.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien

17.INVESTIGACION ECONOMICA

Nº	COMP	OFERTA MERCADO COP.
1	CMP1	90.000.000
2	CMP2	86.000.000
3	CMP4	90.000.000
4	CMP5	140.000.000
5	CMP6	75.000.000

17.1. ASPECTO ECONOMICO

.- El avalúo indicado en este informe, es el valor expresado en dinero equivalente al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor.

18. INVESTIGACION INDIRECTA

En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta, con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: página de internet FINCA RAIZ.

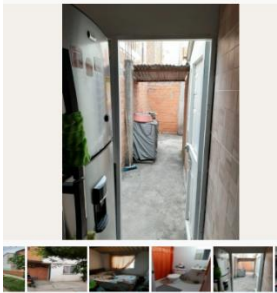
COMPARABLE 1 (CMP 01)

\$ 130,000,000 COP 3 Recamaras, 72m2 Terreno, 2 Baños, Departamento: Valle del Cauca, Municipio: Jamundi, ⌚ Hace 2 meses 	CODIGO FINCA RAIZ VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$90.000.000 AREA 72 TEL +573214107749
FUENTE https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/jamundi/primavera-bonanza-det-6342598.aspx	FECHA DE CONSULTA 19/06/2021

COMPARABLE 2 (CMP 02)

Vendo Casa En Jamundi Barrio Ciudadela Terranova De 2 Pisos  \$ 86.000.000 Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 60 m² La casa está ubicada en jamundi ciudadela Terranova; piso tiene 2 habitaciones sala cocina y baño En el se 11/08/2021 en Doomos Contactar	CODIGO FINCA RAIZ VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$86.000.000 AREA 60 CEL
FUENTE https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/jamundi/primavera-det-6384982.aspx	FECHA DE CONSULTA 31/08/2021

COMPARABLE 3 (CMP 03)

	CODIGO FINCA RAIZ VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$100.000.000 AREA 52 3165262891
FUENTE https://clasificados.eu.org/item/102369/venta-casa-esquinera-bonanza-jamundi?utm_source=mitula&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	FECHA DE CONSULTA 31/08/2021

COMPARABLE 4 (CMP 04)

 VENDO HERMOSA CASA EN TERRANOVA - JAMUNDI (MIC) CW:4384825 99.000.000 Pesos 3 Dormitorios, 2 Baños 89 m² (1.112.359 Pesos/m²) Jamundi, Departamento del Valle del Cauca Código de Referencia: 4384825 Ver otras Fotos (6)	CODIGO
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$99.000.000
	AREA 60
FUENTE https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/jamundi/bonanza-det-6262589.aspx	• : TELEFONO
	FECHA DE CONSULTA 19/06/2021

COMPARABLE 5 (CMP 05)

	CODIGO
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$140.000.000
	AREA 102
FUENTE https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ciudadela-terranova-jamundi-1186256	TELEFONO
	3108338640 3127804012
	FECHA DE CONSULTA 19/06/2021

COMPARABLE 6 (CMP 06)

Venta Casa Ciudadela Terranova, Jamundi  \$ 75.000.000 Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 90 m² · Venta casa Ciudadela Terranova, Jamundi dos pisos, baño social.Segundo piso: 3 habitaciones principal co piso 25/01/2021 en TuAd Contactar	CODIGO 82132/3800077611582779448
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$75.000.000
	AREA 90
FUENTE: https://casas.mitula.com.co/detalle/82132/3800077611582779448/12/8/casas-jamundi-ciudadela-terranova?page=2&pos=12&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=20b0fd4a-5119-40b5-8ad3-021083108977&req_sgmt=REVTS1RPUDTRU87QURfUEFHRTs=	•
	FECHA DE CONSULTA 19/06/2021

19. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS

ANALISIS DE VARIANZA: Puntos criticos							
N°	COMPARAB	PUBLICACION	CODIGO	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m2)	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO	CALCUO DE LOS PUNTOS CRITICOS
1	CMP5			314.203	- 3.836	14.715.589	0,25
2	CMP3			307.204	- 10.835	117.400.664	0,70
3	CMP4			320.397	2.357	5.556.227	0,15
4	CMP2			343.544	25.505	650.485.100	1,64
5	CMP1			304.849	- 13.191	173.989.962	0,85
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados					1.590.198	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	962.147.543,00
n : Número de Datos Analizados					5	n - 1 = Por ser una muestra.	4
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos)					318.040	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	240.536.885,75
S : Desviación $\sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$					15.509,25	Coficiente de Variación = C.V.	4,88%
Me : Valor central de los datos ordenados						C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$	
Mo : Es el dato que más se repite						Datos OK	
$\% \text{ Asimetría } = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ No existe % de Asimetría						Valor Máximo de la Muestra	333.548,83
						Valor Promedio de la Muestra	318.039,58
						Valor Mínimo de la Muestra	302.530,33
						Rango de la Muestra	31.018,50

DESCRIPCION	AREAS	VALOR M2	VALORES TOTALES
LOTE	58	\$ 318.040	\$ 18.411.311
CONSTRUCCIO - MEJORAS	54	\$ 691.200	\$ 37.248.757
VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 55.660.068

20.DETERMINACION DE VALORES

El avalúo se hace de las áreas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector se evidencia el metro cuadrado del lote por valor de \$ 318.040y el valor del metro cuadro de construcción en \$1691.200.

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial del Inmueble en una cifra CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$55.660.068).

21. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador.

22. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien 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.

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito Avaluador

AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

23. ANEXOS

23.1 CREDITOS DEL AVALUADOR

CONSUELO PINZON HERNANDEZ- CONTADORA PUBLICA

EXPERIENCIA CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito avaluadora desde el año 2013, , Tecnico en Avaluos (compuestudio). RURAL Y URBANOS

He realizado estudios con la Lonja de Cali, curso basico de avalúos, con Corpolonjas de Colombia en avaluos urbanos y rurales; en el Sena en el area de curso basico de construccion y en el area de interpretacion de planos arquitectonicos..

Tecnico Laboral estudios en Academia Scotland Yard de Cali Colombia con las categorias acreditadas con titulos de competencia laboral ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR en las categorias AVALUOS ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, OBRAS DE ARTE, JOYAS, PATRIMONIO ARQUITECTONICO, CENTROS COMERCIALES, CLINICAS, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, MAQUINARIA FIJA Y MOVIL, LUCRO CESANTE DAÑO EMERGENTE.

JUZGADO	RAD.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
10 CM	2016-14	VENTA DEL BIEN COMUN	JACOB VIEDMAN	JOSE JAIR VIEDMAN Y OTROS
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DAGUA	2016-190	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	FRANCISCO BRAULIO MUÑOZ	IRMA ACEVEDO
7 CM	2016-427	HIPOTECARIO	MARIA SOLEDAD HERRERA ARISTIZABAL	LUIS DENIS QUIÑONEZ QUIÑONEZ
CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2012-000299	EJECUTIVO SINGULAR	BLANCA ENELIA CORDOBA	LUCRECIA MALUCHE CONDE
7 CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2015-000311	EJECUTIVO HIPOTECARIO	JHON JAIRO GONZALEZ	MARCO TULIO OLARTE



PIN de Validación: b6840af2



<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) **CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60371284.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ** 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 21 Jun 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 21 Jun 2019	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 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
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 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b6840af2



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



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
03 Abr 2020

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
03 Abr 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha
03 Abr 2020

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
03 Abr 2020

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
03 Abr 2020

Regimen
Régimen
Académico



PIN de Validación: b23a0a6f



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 85A NO. 16-22 INGENIO III
Teléfono: 3177673890
Correo Electrónico: equilibrioseguro@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284.

El(la) señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ 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

b23a0a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

24. REGISTRO FOTOGRAFICO - Fachada del inmueble y ubicación GPS

