



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2019

ID PREDIO		FECHA DE EXPEDICIÓN		FECHA DE VENCIMIENTO		OBJETO CONTRATO		No. DOCUMENTO						
0000703594		2019-01-18		2019-04-30		06010067000100000001		000055103475						
PROPIETARIO			IDENTIFICACION			DIRECCIÓN PREDIO			CODIGO POSTAL					
JOSE GRUJALBA ORDOÑEZ			10590254			C 70B 1C 2 03			760006					
NÚMERO PREDIAL NACIONAL			AVALUO		COMUNA		ESTRATO		ACTIVIDAD		P MIXTO		DIRECCIÓN DE ENTREGA	
7600101000601006700010000000001			66.841.000		06		2		01				CL 70B # 1C 2 - 03	
Predio		W030100010000		Tarifa IPU 8.00 X 1000		Tarifa CVC 1.50 X 1000		Tarifa Alumbrado		Tarifa Bomberos 3.70 %		Tasa Interés 26.74		

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2019	468.000	0	87.000	0	0	0	17.000	0	0	0	572.000

127 20190308 08:06
EF 486,200.00 CH
NOMBRE: CONS FID-IMPTO PREDIAL
CTA:165002841 PIN: 00000000000000000000
REF:000055103475
***77744
PIN TXN: 12279566600803
DESTINO: DIGICOM Cali
REF: 000055103475

TOTAL CONCEPTO													
	468.000	0	87.000	0	0	0	17.000	0	0	0	572.000		
LIQUIDACIÓN ORDINARIA				AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA									
Vigencia Actual		Vigencia Anterior		Intereses		Descuento Total		Beneficios		Otros		Total	
572.000		0		0		-85.800		0		0		486.200	

PAGO TOTAL \$: 486.200

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remitase a uno de los siguientes puntos de atención:
La Estación, Cañaveralajo o CAM

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancomeva, Bancolombia, Banco Popular, Banco BBVA; Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

5 **PROPOSITO DEL AVALUO:**

El propósito es determinar el VALOR COMERCIAL actual del inmueble objeto de este estudio, tomando como base las tendencias de la Oferta y la Demanda de la Propiedad raíz en la ciudad y en particular donde se localiza el inmueble, sus condiciones presentes, aplicando metodologías valuatorias de acuerdo con las normas y legislación vigentes.

ESTE AVALUO CUMPLE CON LA NORMA 620 DEL IGAC DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 1420 DE 1998- NCL DEL SENA 110302002/03 DE AVALUOS NCL

6 **DATOS BASICOS:** CODIGO AVALUO N° ESD-Av-019-070

FECHAS:	FECHA VISITA: jueves, 8 de agosto de 2019 FECHA ENTREGA: martes, 13 de agosto de 2019 VIGENCIA AVALUO: domingo, 2 de agosto de 2020
SOLICITANTE:	NOMBRE Y APELLIDOS: JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ ID: CEDULA N° 10.590.254 TELEFONOS: 315 - 435 8537 CORREO:
PROPIETARIO:	NOMBRE Y APELLIDOS: JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ Y OTROS ID: CEDULA N° 10.590.254 TELEFONOS: 315 - 435 8537 CORREO:
AVALUO A:	DESTINO A: PROCESO JUDICIAL OBJETO AVALUO: COMERCIAL

7 **MEMORIA DESCRIPTIVA**

A LOCALIZACION GENERAL

PAIS:	COLOMBIA	UPU:	3	RIO CAUCA
CAPITAL:	BOGOTÁ	COMUNAS:	6 - 7	
DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA	COMUNA:	6	SEIS
CAPITAL:	CALI	ESTRATO MODA:	2	BAJO BAJO
MUNICIPIO:	CALI	CODIGO DANE:	122	CIENTO VEINTIDOS

LA COMUNA 6 DE LA CIUDAD DE CALI ESTÁ UBICADA EN LA PARTE NORORIENTAL DE LA CIUDAD, ENTRE EL RÍO CALI, LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR, LA CARRERA 7 Y EL RÍO CAUCA. LIMITA AL ORIENTE CON EL MUNICIPIO DE PALMIRA, AL SUR CON LA COMUNA 7 Y AL OCCIDENTE CON LAS COMUNAS 4 Y 5

PIEZA URBANA: URBANO REGIONAL COD. DE POLIG.NORMATIVO PUR-PN-12-CDM-37-RRH

B **MEMORIA DESCRIPTIVA**

ENTORNO

HITO: ESTATUA JORGE ELIÉCER GAITAN CARDINAL / CIUDAD: ORIENTE

VIAS: CALLE CL PEATONAL

ACCESO PRINCIPAL DEL INMEUBLE SOBRE LA CALLE PEATONAL

ACABADO: CONCRETO ESTADO: CALF. ADECUADO 0,60 ANDENES / ACERA: SI 1,00

SARDINELES / BORDILLO: SI 1,00

BARRIO: SAN LUIS

CONSTRUCCIONES TIPICA: DESCRIPCION: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS

ALTURA TIPO: 2 PISOS RIESGO: MEDIO 0,50

C **ENTORNO** **SERVICIOS PUBLICOS**

ACUEDUCTO:	EMCALI	SI	1,00	ALUMBRADO PUBLICO	EMCALI	SI	1,00
ALCANTARILLADO:	EMCALI	SI	1,00	ENERGIA ELECTRICA:	EMCALI	SI	1,00
GAS DOMICILIARIO:	MUNICIPAL	SI	1,00	INTERNET / WIFI:	CONSECCION	SI	1,00
GESTION DE RESIDUOS:	EMCALI	SI	1,00	TRANSPORTE PUBLICO:	MASIVO	SI	1,00
SEGURIDAD:	NO	-	-	TELEFONO:	EMCALI	SI	1,00
OTROS:	-	-	-	OTROS:	-	-	-

D ENTORNO				EQUIPAMIENTO URBANO			
		DISTANCIA	Mts			DISTANCIA	Mts
ACTIVIDAD MULTIPLE:	SI	0 A 100	Mts	RECREACION:	SI	101 A 200	Mts
ASISTENCIA:	-	-	Mts	EDUCACION:	SI	201 A 300	Mts
BOSQUES:	-	-	Mts	SERVICIOS	SI	0 A 100	Mts
DEPORTE:	SI	0 A 100	Mts	ZONAS VERDES:	SI	0 A 100	Mts
HABITACION:	SI	0 A 100	Mts	ESPECTACULOS:	-	-	Mts
INDUSTRIA:	-	-	Mts	OTROS:	-	-	Mts
INSTITUCIONAL:	-	-	Mts				

E ENTORNO				AMOBILIAMIENTO URBANO:			
		DISTANCIA	Mts			DISTANCIA	Mts
ALAMEDAS:	SI	0 A 100	Mts	PARADERO DE BUSES:	SI	101 A 200	Mts
ARBORIZACION:	SI	0 A 100	Mts	PARQUEADEROS:	SI	101 A 200	Mts
BAHIAS PARQ.:	SI	0 A 100	Mts	PARQUES / PLAZAS:	SI	101 A 200	Mts
CANACAS BASURAS:	SI	201 A 300	Mts	PARQUES / INFANTILES	SI	101 A 200	Mts
CICLORUTAS: / PEATONAL:	SI	0 A 100	Mts	PUENTES PEATONALES:	-	-	Mts
-	-	-	Mts	SEÑALIZACION URB.:	SI	0 A 100	Mts
-	-	-	Mts	OTROS:	-	-	Mts

8 INMUEBLE: NO SON ESTUDIO DE TITULOS

A ID. JURICA TITULOS DE PROPIEDAD:

ESCRITURAS PUBLICAS: 9766 FECHA ESCRITURAS: miércoles, 31 de diciembre de 1997

FOLIO: CALI NOTARIA: 10 DECIMA CALI

MAT. INMOBILIARIAS: 370 344490 ID PREDIO: 0000 703594

CODIGOS UNICOS NACIONAL 7600 10100060100670001000000001

PREDIO: W 030100010000 OBJETO 060100670001000000001

CODIGO POSTAL: 7600 06 CONTRATO

LICENCIA DE CONSTRUCCION NO COEFICIENTE POR ID., JURIDICA: 1,00 COMPLETA

CURADURIA N° #N/D POLIZA SEGUROS:

FECHA: ACTIVA: ☐ VENCIDA: ☐ FECHA:

RESOLUCION N° VALOR:

PLANOS: NO PISOS: 3 NIVELES: 3 #IVALORI

AFECCIONES: NINGUNA

B INMUEBLE MEMORIA DESCRIPTIVA LOCALIZACION GEOGRAFICA:

DIRECCION: CALLE 70 B N° 1 C 2 - 03

NIVEL SOBRE MAR: 970 Mts NORTE: 03°28,00'38,00" OESTE: 076°29,00'13,00"

ESTRATO: RESIDENCIAL 1 BAJO BAJO CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

LEY 388 DE 1997 CAPITULO IV ARTICULOS DEL 30 HASTA EL 35

C INMUEBLE: NORMAS Y USO DEL SUELO - U.T.A.C

NORMAS U.T.A.C. ACTIVIDAD O DESTINACION ECONOMICA: 01

USO PERMITIDO: RESIDENCIAL

TIPO: UNIFAMILIAR ZONA: ORIENTE

AGRUPACION: EDIF_AISLADA SECTOR: SAN LUIS CATEGORIA 0,70

CUMPLE CON LAS NORMAS DEL POT - ZONA SECTOR - U.T.A.C. - CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES URBANOS

D TIPO / NORMAS / POT / ESTRATO TIPOLOGIA / NORMAS / POT / ESTRATO

NORMAS URBANAS CASA RESIDENCIAL BAJO

TIPOLOGIA: IP1-IS1 IS2-A2 B3 C4 D5 E6 A2 2

ESTRATOS: 1 2 3 4 5 6 RESIDENCIAL 1

NORMAS POT: IP1-IS1 IS2-RB RM RA M EP RB 2

PROMEDIO HOMOGENIZACION TIPOLOGIA PARTICULAR 1,67 *

MIB: P1=120 P2=125 A=130 B=135 C=150 D=165 E=180 PARA ESTE CASO: 150

x
p

INMUEBLE		DETERMINACION FISICA		SEGÚN SOPORTE LEGALES - SENA - NCL 11302002/03
H DETERMINANTE FISICA				
MEDIDAS REGULARIZADAS PARA HALLAR ÁREA, CUALQUIER ERROR EN LAS MISMAS, SE TOMARAN Estrictamente LAS LEGALES DE ACUERDO A LAS ESCRITURA O CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, PARA EFECTOS DE CUALQUIER NEGOCIACION.				
LINDEROS	COORDENADAS	DISTANCIAS	DESCRIPCION DE LINDEROS	
	FRENTE / VIA OCCIDENTE	6,34	VIA PUBLICA - CALLE 70 B - PEATONAL	
	NORTE	9,64	CARRERA 1 C 2	
	POSTERIOR ORIENTE	5,50	LOTE DE TERRENO - HOY PREDIO N° XX - XX DE LA CARRERA 1 C 2	
	SUR	9,60	LOTE N° 6 - DE LA MISMA Mz - HOY PREDIO N° XX - XX - DE LA XXXXXXX	
MEDIDAS DE DOCUMENTACION - MEDICION EN TERRENO				

PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN EL CASO				
FRENTE MEDIA	FONDO MEDIA	I.C%	AREA LOTE	AREA LOTE PRIVADA
5,92	9,62	100,00%	56,95 M²	0 M²
RELACION FRENTE vs FONDO:		1,625	AREA TOTAL LOTE	
			56,95 M²	
AREA LIBRE 1° PISO:	2,89	M²	PISO TIPO:	0,00 M²
PRIMER PISO:	54,06	M²	GARAJES:	0,00 M²
SEGUNDO PISO:	65,64	M²	PARQUEaderos N°:	0,00 M²
TERCER PISO:	70,96	M²	PARQUEaderos N°:	0,00 M²
CUARTO PISO:	0,00	M²	DEPOSITO: N°:	0,00 M²
QUINTO PISO:	0,00	M²	OTROS:	M²
			AREA TOTAL CONSTRUIDA:	190,66 M²

INMUEBLE		DEPRECIACIONES POR EDAD Y ESTADO		MULTICRITERIO - ESDAD Y ESTADO	
DEPRECIACIONES EDAD - ESTADO		EDAD		(P 70 17%) (ABC 80 16%) (D 90 15%) (E 100 14%)	
AÑO ACTUAL:	2019	AÑO CONSTRUCCION:	2.002	EDAD:	17 AÑOS
% MESES RENTABLES:	16%	VIDA ESTIMADA:	80	% DE VIDA:	21%
		REMODELACION			
CONSTRUCCION:	REMODELADA AVANCE:	ESTADO	(P1 - P2 70 AÑOS) (A - B - C - 80 AÑOS) (D - 4 y 5 P - 90 AÑOS) (E - 8 > 100 AÑOS)		
MESES RENTABLES:	TERMINADA 100%	CLASE SEGÚN ESTADO:	1	DEPREC. EDAD*ESTADO:	40,1%
	153,6 MESES	ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO:	ACEPTABLE		59%

INMUEBLE		DEPENDENCIAS	
DEPENDENCIAS		DESCRIPCION DEL INMUEBLE:	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN TRES PISOS.: PRIMER PISO: APTO 101 QUE CONSTA DE DOS ALCOBAS + BAÑO + PATIO Y ZONA DE ROPAS + SALA + COMEDOR + COCINA. SEGUNDO PISO: APTO 201: APTO 101 QUE CONSTA DE DOS ALCOBAS + BAÑO + ZONA DE ROPAS + SALA + COMEDOR + COCINA. TERCER PISO: TERRAZA + ALCOBA + BAÑO + SALA - COMEDOR.			

LEY 675 DE 3 DE AGOSTO DE 2001 - DC

INMUEBLE SOMETIDO A RPH: ☐ SI ☒ NO

CONJUNTO O UNIDAD PH		ADMINISTRACION:	
LICENCIA:	RPH		\$
FECHA:			
Rs:		CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS	

A.A. CENTRAL	-	C. CERRADO T.V.	-	PISO INMUEBLE	-	TURCO	-
ÁREAS VERDES	-	CITOFONÍA	-	PORTERIA	-	UAR	-
ASCENSORES	-	CLUB HOUSE	-	S. CONDUCTORES	-	UBICACION DEL INMUEBLE	-
ASCENSORES PRIVADOS	-	CONDICION DE PH:	-	SALON COMUNAL	-	UNIDADES POR PISO	-
BBQ	-	GYM	-	SAUNA	-	OTROS	-
BICICLITEROS	-	N° EDIFICIOS	-	SHUT BASURAS	-	OTROS	-
DEPOSITO	-	PARQ. VISITANTES	-	SOTANOS	-	OTROS	-
BODEGAS	-	PISCINA ADULTOS	-	TANQUE AGUA	-	OTROS	-
BOMBA EYECTORA	-	PISCINA INFANTIL	-	TOTAL DE UNIDADES	-	OTROS	-
OBSERVACION:							

106

INMUEBLE		ESPECIFICACIONES DE OBRA		2,8	
K		ESPECIFICACION DE OBRA	DESCRIPCION GENERAL DE ACABADOS	CALIF:	ESTADO / FITTO Y CORVINI
ASPECTOS CONSIDERADOS:					
FACHADA:	REPELOS PLASTE-ESTUCO EXTERIOR Y PINTURA	3	REPARACIONES SENCILLAS		
CUBIERTA:	TEJA DE ZINC + ESTRUCTURA EN CERCAS	4	REPARACIONES IMPORTANTES		
ESTRUCTURA:	CONCRETO REFORZADO	2,5	ENTRE REGULAR Y REPARACIONES SENCILLAS		
ENTREPISOS:	LOSA ALIGERADA - SISTEMA TRADICIONAL	2,5	ENTRE REGULAR Y REPARACIONES SENCILLAS		
MUROS:	MAMPOSTERIA EN ARCILLA + REPELOS + ESTUCOS + PINTURAS	3	REPARACIONES SENCILLAS		
CIELOS:	REPELOS PINTADOS + DRY WALL	3	REPARACIONES SENCILLAS		
PISOS:	CERAMICA + CONCRETO A LA VISTA + TABLON O BALDOSA CEMENTO	3	REPARACIONES SENCILLAS		
PUERTAS:	MARCOS Y NAVES EN LAMINA	3	REPARACIONES SENCILLAS		
VENTANAS:	LAMINA CON VIDRIOS Y REJAS DE SEGURIDAD	3	REPARACIONES SENCILLAS		
BAÑOS:	PORCELANA LINEA CORONA ECONOMICA+ CERAMICA	2,5	ENTRE REGULAR Y REPARACIONES SENCILLAS		
CLOSET'S:	VANOS SIN MUEBLES	0	NINGUNO		
COCINAS:	CONCRETO ENCHAPADA + CERAMICA	2,5	ENTRE REGULAR Y REPARACIONES SENCILLAS		
OTROS:	TERREZA	4	REPARACIONES IMPORTANTES		
CALIFICACION PROMEDIO:				3	REPARACIONES SENCILLAS

INMUEBLE		SISTEMA ESTRUCTURAL		MATERIALES		
L	ESTRUCTURA - MATERIALES			SI ☒ 1	NO ☐ 0	
	ESTRUCTURA CONTINUA: NRS10 TITULO E	-	-	CONCRETO REFORZADO	1	ENTRADA ENTREPISOS CUBIERTA
	CICLOPEO, MUROS PORTANTES.	-	-	LADRILLO ESTRUCTURAL	-	-
	ESTRUCTURA CONTINUA: NRS10 TITULO E	-	-	ALIGERADA	-	1
	CICLOPEO, CONFINAMIENTO.	-	-	LIVIANA	-	-
	ESTRUCTURA PUNTUAL: NRS 10	SI	1,00	-	-	1
	ZAPATAS, COLUMNAS, VIGAS, ENTREPISOS	-	-	-	-	-
COEFICIENTE GENERAL POR ESTRUCTURA		1,00		COEFICIENTE POR MATERIALES:		
				1,00	1,00	1,00

INMUEBLE		VALORES		P1 35% P2 30% A 25% B 20% C 15% D 10% E 5%						
M										
En una edificación el valor del suelo corresponde a un porcentaje de su valor total, si su factor - k - aprovechamiento adecuado de las áreas vendibles este correctamente trabajado en su diseño inicial										
VALOR TOTAL REPOSICION CON INFRAESTRUCTURA URBANA:				\$ 218.975.291 *						
VALOR TOTAL TERRENO: 12% SIMULACION				\$ 26.277.035 M²						
VALOR M² TERRENO CALCULADO: BRUTO 56,95 M²				\$ 461.402 M²						
VALOR M² LOTE EN EL SECTOR HOY: VER ANEXO ACM: M²				\$ 450.000 M²						
VALOR M² LOTE PROMEDIO PARA ESTE CASO:				\$ 455.701 M²						

PLOTTING: LOTE TIPO NO PLOTTING

* VALOR DE PLOTTAGE - INCREMENTOS POR FRENTES, ESQUINAS O VÍAS DE SERVICIO - VER BOORRERO (IBAPE) GRAFICOS 8-9

* INCLUYE LOTE, ADECUACIÓN, INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS, ESTRUCTURA, AREAS COMUNES Y PRIVADAS

9		METODOLOGIA VALUATORIAS			
1	METODO DE COMPARACION O DE MERCADO	☒	4	REFERENCIA CATASTRAL - HOMOGENEAS	☒
2	METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS	☒	5	METODO DE REPOSICION	☒
3	METODO DE RENTAS M.I.B.	☒	6	REPOSICION COMO NUEVO	☒

METODOLOGIA VALUATORIAS

A VALOR DEL MERCADO ENCUESTAS COMAPRABLES ENFOQUE DE MERCADO

ES LA TECNICA CALUATORIA QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, A PARTIR DEL ESTUDIO DE OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES, DE BINES SIMILARES Y COMPARABLES AL DEL OBJETO DEL AVALUO. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBEN SER CALIFICADAS, ANALIZAS E INTERPRETADAS APARA LLEGAR A UNA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL

1	OFERTA MERCADO VER ANEXO:	HOMOGENIZADO: N1	OBSERVACION DIRECTA: ACM	1	\$ 175.000.000	*
2	ARCHIVO BASE DATOS	SIMILAR N1	OBSERVACION DIRECTA:	2	\$ 154.000.000	*
3	CALCULADO PROMEDIOS M² ENTORNO	ZONA HOMEGENEA N2	OBSERVACION INDIRECTA:	3	\$ 150.500.000	*
4	CALCULADO PROMEDIOS TIPO SIMILAR	OFERTA PLAZA N3	CALCULADO	4	\$ 161.000.000	*

DESVIACION ESTÁNDAR:	STANDAET DESVIATION	\$ 10.834.936
COEFICIENTE DE VARIACION:	COURSE OF VARATION	7,5% > 6,77 OK

5	VALOR DE MERCADO - INMUEBLE COMPARABLES	☒	\$ 160.125.000	1
CIENTO SESENTA MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS				

METODOLOGIA VALUATORIAS
B METODO DE RENTA INGRESOS, GASTOS Y UTILIDAD - SENA - NCL 110302002/003 **ENFOQUE DE MERCADO**

USO ACTUAL: CASA USO PREMITIDO: RESIDENCIAL
 TIPO: UNIFAMILIAR AGRUPACION: EDIF AISLADA
 ZONA: ORIENTE SECTOR: SAN LUIS

SE CALCULA LA RENTABILIDAD Y RENTA NETA Y SE AFECTA POR EL FACTOR CALCULADO - MIB - SEGÚN ESTADO, ENTORNO, USO, CLASE, DESTINO Y CATEGORIA

1 RENTA DEL INMUEBLE:	BRUTA:	\$ 900.000	5 RENTA SIMILARES:	VER ANEXO:	\$ 900.000	ACM
2 DEDUCCIONES:	COUTA AD:	\$ -	6 RENTA PROYECTADA:	MAXIMA:	\$ 990.000	0,63% OK
3 RENTA REAL:	INGRESO NETO:	\$ 900.000	7 PROMEDIO:	PROMEDIO:	\$ 990.000	*
4 RENTA COMITÉ AVALUOS:	CONCLUIDO	\$ 1.080.000	COEF. ASIMETRIA:		1,0000000	

* RENTA M² \$ 5.192 MES 8 AVALUO DE RENTA: ☒ \$ 990.000 0,63% OK

REFERENCIAS DE RENTAS: RA 0,5 - RM 0,6 - RB 0,7 - BO 0,8 - OF 0,9 - LOC 1,0 %

AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS: RC 153,6 ☒ \$ 152.064.000 2
 CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS

METODOLOGIA VALUATORIAS
C METODO POR RENTA BRUTA:

1 AVALUO POR RENTABILIDAD - MIB: RC 150,0 ☒ \$ 148.500.000 3
 CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS
 RESOLUCION 620 DE 2008 ARTICULO 2

METODOLOGIA VALUATORIAS
ZONAS HOMOGENEAS

DIFERENTES AL MERCADO VALORES CATASTRALES E IMPUESTOS
 NIIF: 1,5 - COMERCIAL: 2 - 3 - 4 - C.C: 4,5 - 5
 VALOR MINIMO 1,5 - 2 - 2,5 LEY 1564 DE 2012 CGP. - 1,75 PROM. - 2 LEY 223/1995 - 3 - 3,5 - 4 - LEY 14/1983 (E-1)

LEY 1450 - ARTICULO 24 -

D UNIFORMETY APPAISER VALUES	VALOR ZONAS HOMOGENEAS	☒	\$ 147.050.200	4
CATASTRO VERIFICABLE:	\$ 66.841.000	2,40	\$ 160.418.400	
CATASTRO CALCULADO	\$ 66.841.000	2,00	\$ 133.682.000	
VALOR DE SALVACION	\$ 66.841.000	1,50	\$ 100.261.500	RESIDUAL / SALVAMENTO / NET ASSET VALOR

CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CON 00/100 PESOS COLOMBIANOS

METODOLOGIA VALUATORIAS

VALOR DE REPOSICION

TECNICA DE REPOSICION

MODELO MULTICRITERIO - REPOSICION

REPONER DE ACUERDO A COMERCIALIDAD Y BASES DEL

FACTOR DE COMERCIALIDAD

OFERTA:	BALANCEADA	0,90	DEMANDA:	BALANCEADA	0,90
CONSTRUCCIONES:	190,66 M ²		825.204	\$ 157.333.747	VALOR 81%
LOTE:	56,95 M ²		455.701	\$ 25.952.357	DESCUENTO 19%
OTROS				\$ -	
FACTOR COMERCIAL:	19%	MENOS	\$ 34.824.360		

E **VALOR POR REPOSICION** RESOLUCION 620 DE 2008 ARTICULO 3 ☒ \$ 148.461.744 5
 CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 44/100 PESOS COLOMBIANOS

VALOR REPOSICION CONSTRUCCIONES SEGÚN PRESUPUESTO \$ 148.333.747
 FACTOR DE COMERCIALIDAD QUE INDICA LA SITUACION DEL INMUEBLE EN RELACION AL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

METODOLOGIA VALUATORIAS

REPOSICION COMO NUEVO

TECNICA RESIDUAL - NCL - 110302002/003

RESOLUCION 620 DE 2008 ARTICULO 4

REPONER TENIENDO EN CUENTA ESPECIFICACIONES Y CANTIDAD DE OBRA A VALOR COMERCIAL NUEVO

ESTRATO: 1 BAJO BAJO
SECTOR: SAN LUIS

VALOR A COSTO DE MATERIALES A LA FECHA DE AVALUO SEGUN ESTRATO

TIPOLOGIA:	A2	2
CAPITULOS	%	TIPO: PARCIALES
PRELIMINARES	1,50%	\$ 2.749.292
CIMENTACIÓN:	3,00%	\$ 5.498.583
DESAGÜES:	2,00%	\$ 3.665.722
MAMPOSTERÍA:	5,20%	\$ 9.530.877
ESTRUCTURA:	4,80%	\$ 8.797.733
CUBIERTA:	8,50%	\$ 15.579.319
PISOS:	5,30%	\$ 9.714.164
ENCHAPES:	1,50%	\$ 2.749.292
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	4,00%	\$ 7.331.444
INSTALACIONES HIDRÁULICAS:	2,20%	\$ 4.032.294
CARPINTERÍAS:	9,80%	\$ 17.962.038
APARATOS SANITARIOS:	1,10%	\$ 2.016.147
CERRAJERÍA:	1,30%	\$ 2.382.719
VIDRIOS:	1,00%	\$ 1.832.861
PINTURAS:	4,10%	\$ 7.514.730
EQUIPOS ESPECIALES:	1,40%	\$ 2.566.005
HERRAMIENTA - EQUIPO:	1,50%	\$ 2.749.292
ADMINISTRACIÓN:	18,00%	\$ 32.991.499
IMPREVISIBLES:	6,10%	\$ 11.180.452
IMPUESTOS Y DERECHOS:	1,60%	\$ 2.932.578
HONORARIOS A.I.U.:	16,10%	\$ 29.509.063
VALOR DEL TERRENO / LAND VALUE		
TOTAL		\$ 183.286.104
VALOR CONSTRUIDO:	\$ 825.204	190,66 \$ 157.333.747
VALOR DEL LOTE:	455.701	56,95 \$ 25.952.357

OBSERVACIONES:

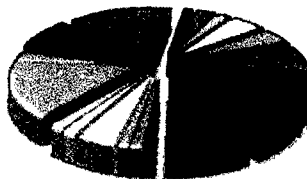
**ACEPTABLE ESTADO DE CONSERVACION
REQUIERE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION
+ REFOZAMIENTOS -
REPARACIONES SENCILLAS**

ESTADO Y CALIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE
PROMEDIO DE TODAS SUS VARIABLES:

ESTADO: **ACEPTABLE** CALIF: **3**
REPARACIONES SENCILLAS

REPOSICION COMO NUEVO

GRAFICO



* NOTA: LA NORMA NSR10- SISMORESISTENCIA - ES DE CARACTER OBLIGATORIA PARA OBRAS NUEVAS Y EDIFICACIONES DE MAS DE UNA PLANTA

VALOR REPOSICION COMO NUEVO

\$183.286.104

REPOSICION COMO NUEVO A LA FECHA DEL AVALUO

CUMPLE CON LA NORMA NRS / 10 NO

3

VALOR APROXIMADO PARA SU LEGALIZACION DE AREAS:

\$ 9.000.000

CONSTRUCCION Y CALIDAD DE ESTRUCTURAL:

EXCELENTE - BUENO - ACEPTABLE - DEFICIENTE - MALO

VALOR RECOMENDADO PARA SEGUROS: SI- PH < VALOR

VALOR PLENO ES > VALOR: No PH > VALOR

\$ 148.333.747

ACEPTABLE

1,00

F

VALOR REPOSICION COMO NUEVO

\$ 183.286.104

6

10

CONCILIACION DE VALORES

SENA - NCL 110302002/003

ENFOQUES UTILIZADOS

RESULTADOS DE VALORES CALCULADOS DENTRO DE UNA VARIABLE DEL 15%

1	ENFOQUE DE COSTOS	VALOR DE REPOSICION COMO NUEVO - REPLACEMENT COST -	\$914.118	M²	\$ 174.286.104	MAXIMO	☒
2	ENFOQUE DE MERCADO:	VALOR MERCADO - MARKET VALUE -	\$839.844	M²	\$ 160.125.000	MEDIA ALTA	☒
3		VALOR MERCADO - RAZONABLE	\$809.258	M²	\$ 154.293.372	CENTRO	☒
4	ENFOQUE DE COSTOS	VALOR POR REPOSICION - DEPRECIATED REPLACEMENT COST-	\$778.671	M²	\$ 148.461.744	CENTRO BAJA	☒
5	ENFOQUE DE INGRESOS	VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTA - VALUE IN USE 1 -	\$797.565	M²	\$ 152.064.000	MEDIA BAJA	☒
6		VALOR POR RENTA - MIB - VALUE IN USE 2 -	\$778.872	M²	\$ 148.500.000	BAJA	☒
7	ENFOQUE CATASTRAL	VALOR ZONAS HOMOGENEAS - UNIFORMITY VALUES -	\$771.268	M²	\$ 147.050.200	MINIMO	☒
8	VALOR DE SALVAMENTO	AVALUO CATRASTRAL - APPAISAL CATASTRAL			\$ -	MIN RECUPERABLE	☒
9		VALOR MEDIO CONCILIADO:	\$795.913	M²	\$ 156.288.370		
10	TENDENCIA CENTRAL	VALOR COMERCIAL - RAZONABLE - FAIR VALUE -			\$ 157.000.000		

LOS VALORES DE MAXIMO Y MINIMO, SE SUGIEREN COMO MARGEN PARA LA NEGOCIACION

11 VALOR MAXIMO:

12 VALOR MINIMO DE NEGOCIACION:

13 COBERTURA HIPOTECARIA SEGUN INMUEBLE:

14

15

16

17

REPOSICION / RECUPERABLE	\$ 174.286.104	☒
MINIMUM VALUE OF NEGOTIATION	\$ 147.050.200	☒
MORTGAGE COVERAGE	\$ 102.935.140	☒

RESOLUCION 620 DE 2008 - VER FORMULAS ESTADISTICAS

DESVIACION ESTANDAR:	STANDARD DEVIATION	\$ 9.622.284
COEFICIENTE DE VARIACION:	COEFFICIENT OF VARIATION 7,5% >	6,13
COEFICIENTE DE SEGURIDAD:	COURSE OF SAFETY	93,87

OK

11

CONCLUSIONES DEL VALOR
CONCLUSION FINAL

CONCLUSION OF VALUE

LAS SEIS VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGÍAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALÚO ESTÁN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS SU PROMEDIO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE; ANALIZADO COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD EN CUESTIÓN EN SU CONDICIÓN PRESENTE DE ESCRITURA ÚNICA SIN IMPEDIMENTOS.

FECHA: jueves, 8 de agosto de 2019

SON:

TOTAL:

\$ 157.000.000

**CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES CON 00/100 PESOS
COLOMBIANOS**

EL AVALUO ES EL VALOR DE BIEN EN EL MERCADO, NO ES EL COSTO

CALIFICACION DE GARANTIA: FAVORABLE: ☒ COMERCIAL: ☒ NO FAVORABLE: ☐

12

DETALLE	CUADRO DE VALORES			
	ÁREA M ²	VALORES M ²	TOTALES	%
LOTE:	56,95	\$ 455.701	\$ 25.952.357	16,5%
CONSTRUCCIONES:	190,66	\$ 687.335	\$ 131.047.643	83,5%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
CONSTRUCCIONES:	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
OTROS	0,00	\$ -	\$ -	0,0%
TOTAL CONSTRUCCIÓN	190,66	\$ 687.335	\$ 131.047.643	100,0%
		SUBTOTAL	\$ 157.000.000	
		VALOR TOTAL INMUEBLE	\$ 157.000.000	
		VALOR M ² INTEGRAL DEL INMUEBLE:	\$ 823.454	☒

13

CERTIFICACIONES

CERTIFICO:

POR MEDIO DE ESTE INFORME CERTIFICO QUE:

- * No tengo interés presente ni futuro en este inmueble; el contenido de este es correcto y verdadero y absolutamente confidencial.
- * La propiedad ha sido avaluada de acuerdo a la Escritura Pública suministrada por el solicitante se presume que esta información es correcta, pero NO asumimos ninguna responsabilidad por su exactitud.
- * El Avaluador NO da opinión de la Naturaleza legal sobre la propiedad o condición de título de la propiedad.

NORMA DE COMPETENCIA LABORAL - NCL - SENA - 110302002/03 - SERVICIOS DE AVALUOS -

Cordialmente,



Ark HSEQ - Appraiser
Enrike Sanchez Duarte
Valuador Profesional Certificado SCA
División Lonja de Propiedad Raíz
RAA-AVAL N° 12548219
R.N.A. N° 01043191 De La SIC



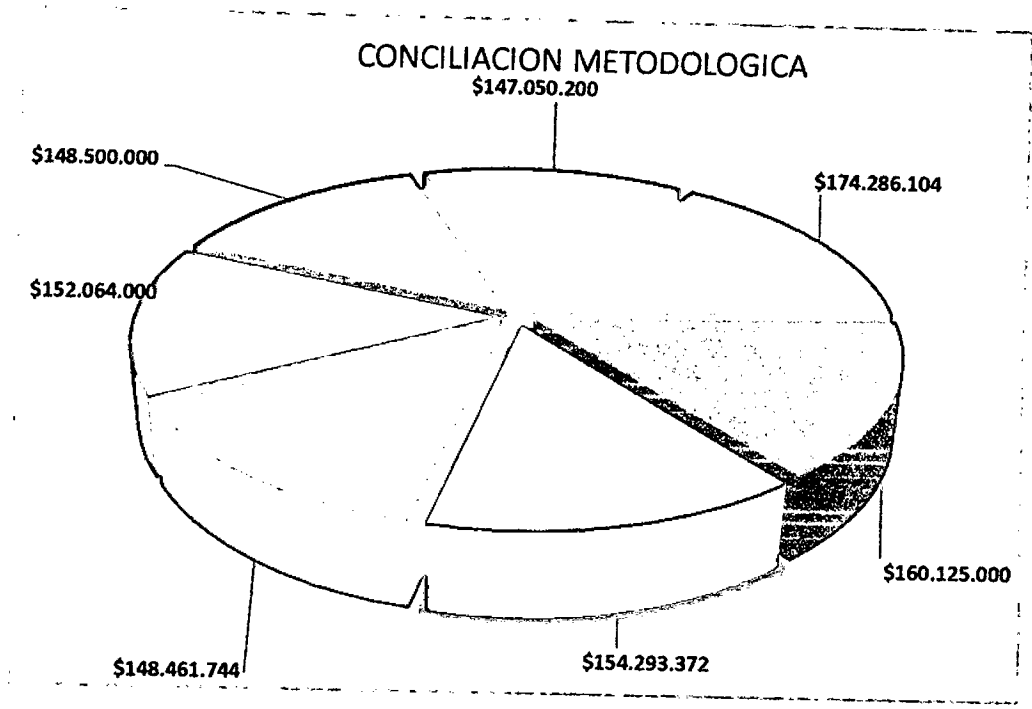
CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA

316 8204847 - (2) 379 36 33

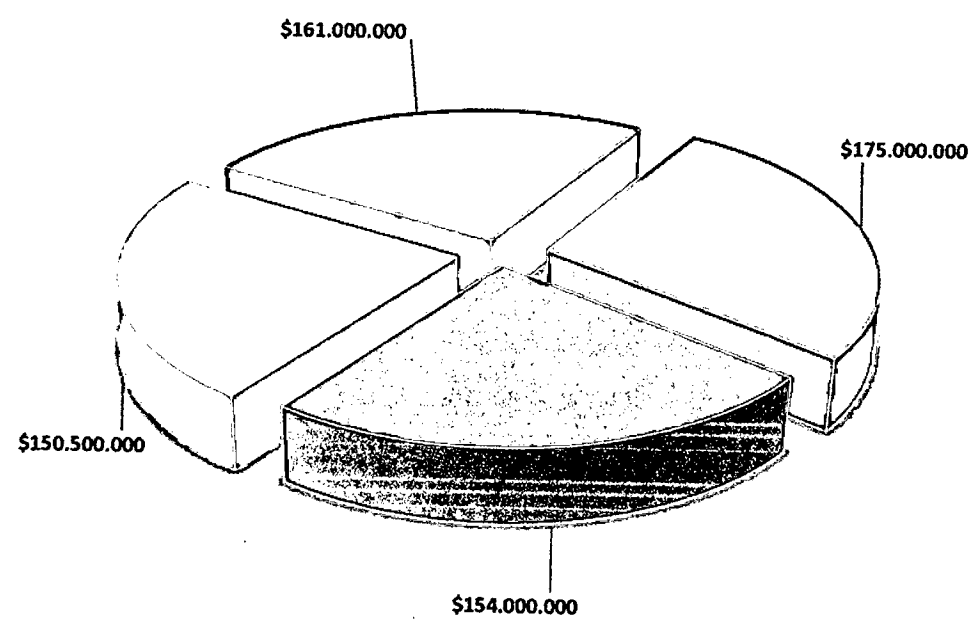


Enrikeark@hotmail.com -

15 CONCIACIONES - GRAFICOS
GRAFICOS



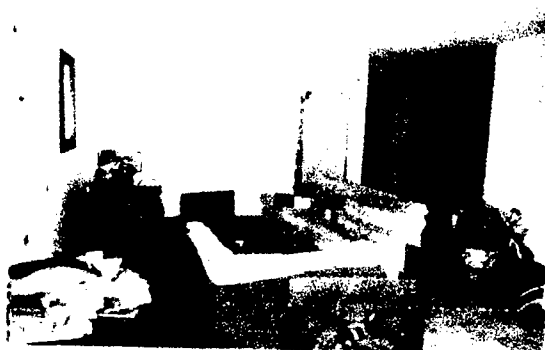
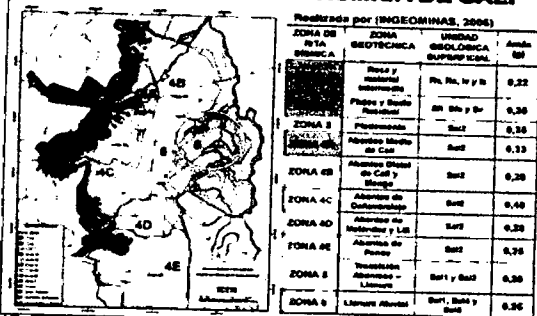
VALORES DE MERCADO



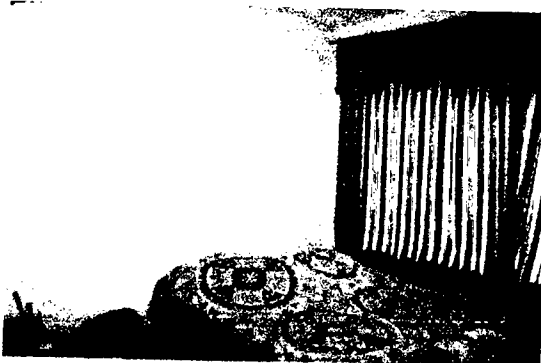


LOCALIZACION GOOGLE EARTH

MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DE CALI



SALA



ALCOBA



COCINA



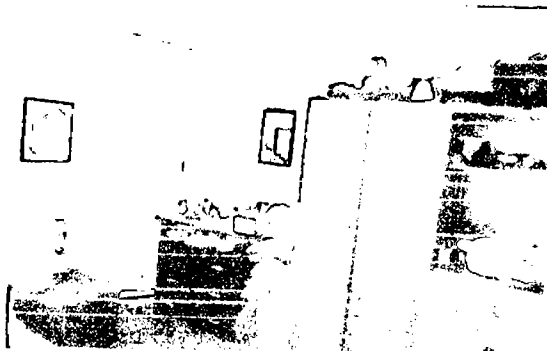
BAÑO SOCIAL



PATIO



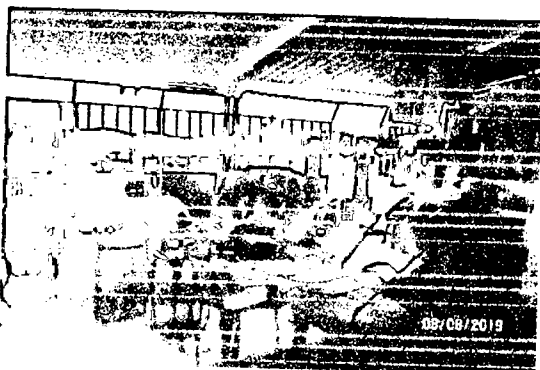
COMEDOR - SALA



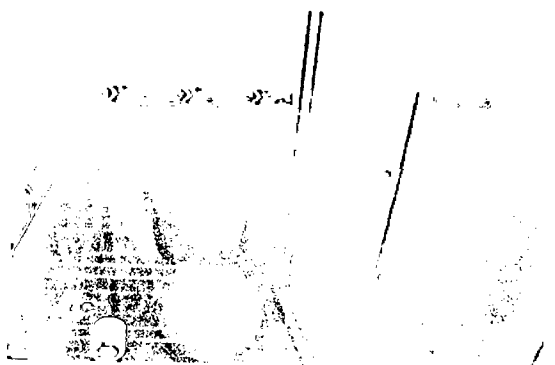
ALCOBA



ZONA DE OFICIOS



PATIO - ZONA DE OFICIOS



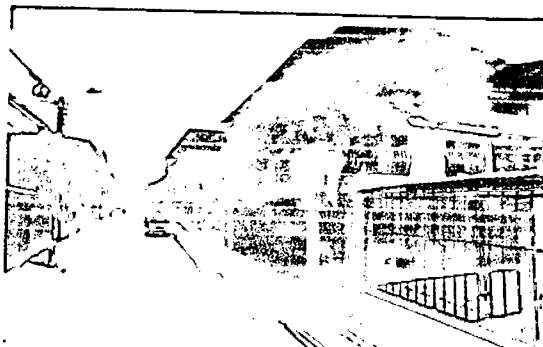
BAÑO



ALCOBA



ALCOBA



INMUEBLE SOBRE LA VIA PUBLICA



ACCESO PRINCIPAL SOBRE VIA PEATONAL

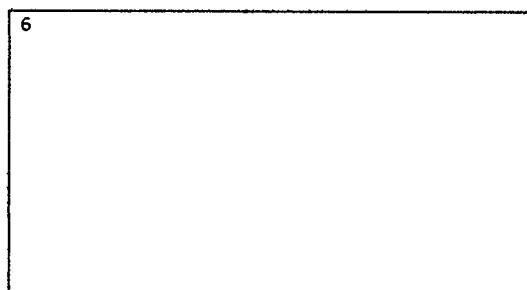
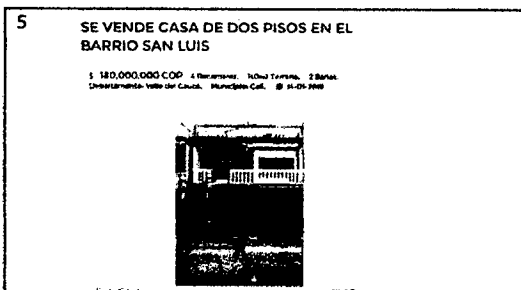
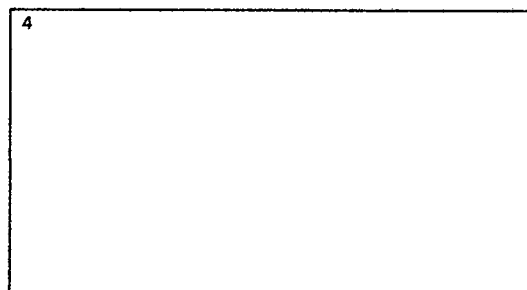
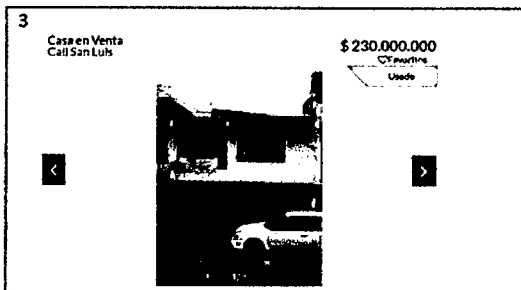
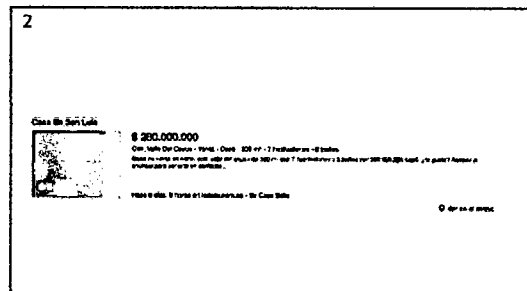
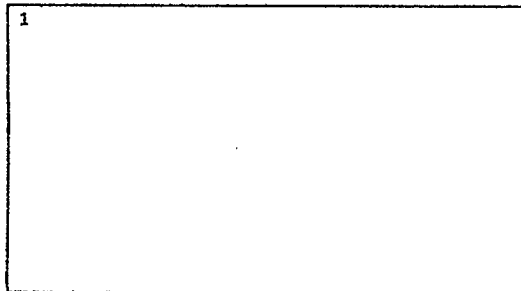
ACM - ANALISIS COMPARATIVO DEL MERCADO -

TESTIGO	17	TESTIGO		190,66	\$ 900.000	5	3	0	1	Nor	1	Ac	1
---------	----	---------	--	--------	------------	---	---	---	---	-----	---	----	---

	Fuente - Localización	Edad	Comparación	VALOR TOTAL CONST + LOTE	CONST. M²	Factores Homologación								V. M² Ajustado	Valor Comercial HOMOLOGIZADO	
						ARREND	ALCONAS	BANOS	GL 6 PQ	ESTRATO	ACABADOS	CONSERVACION				
1	311 8400158		SIMILAR	\$300.000.000	250		7	3	-	1	Nor	1	Ac	1		
2	MITULA		SIMILAR	\$280.000.000	300		7	3				1		1	\$933.333	\$177.949.707
3	FR - 4747629	30	SIMILAR	\$230.000.000	250		4	2		2	Nor	1	Ac	1	\$920.000	\$175.407.568
4														1		
5	312335 4454		SIMILAR	\$180.000.000	200		4	2		2	Nor	1	Ac	1	\$900.000	\$171.594.360
6												1		1		
7						-						1		1		
8						-						1		1		
9						-						1	-	1		
#	-					-						1	-	1		
	Valores del sujeto:	30		\$ 247.500.000	250,00	#DIV/0!	6	3	-	2	-	1	-	1	\$ 917.778	\$ 174.983.878

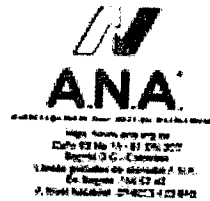
An	1	ANTIGUO	M	1	MALO
Co	2	CONTINENTAL	R	2	REGULAR
No	3	NORMAL	A	3	ACEPTABLE
Mo	4	MODERNO	B	4	BUENO
Lu	5	LUJO	EX	5	EXCELENTE
ACABADOS			CONSERVACION		

\$	175.000.000
\$	177.949.707
\$	171.594.360
2611799,20	
7,5% >	1,5
CONSTRUCCIONES Y LOTE	





PIN de Validación: b8d50ac3



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) **CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548219, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12548219.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos

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

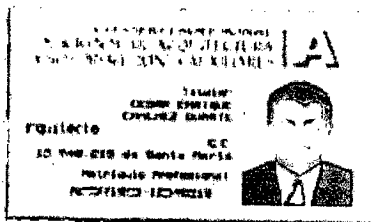
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: Calle 12 N° 83 - 150 BI 02 Ap 204

Teléfono: 3168204847

Correo Electrónico: Enrikeark@hotmail.com



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) **CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548219.

El(la) señor(a) **CESAR ENRIQUE SANCHEZ DUARTE** 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.



**VALIDO UNICAMENTE
PARA AVALUO CODIGO:
ESD-Av-019-070**

PIN DE VALIDACIÓN

b8d50ac3



PIN de Validación: b8d50ac3

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

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 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES

Resaltado

POT 4 Exportar Selección

▲ Capa: Microzonificación sísmica									
○	Zona	Área	Perímetro	Remover					
⊗	Zona 6			X					
▲ Capa: Edificabilidad									
○	Indice constr. base adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Normas complementaria	Resolucion				
⊗	3	2.5	Ver más	Ver más	Ver más				
▲ Capa: Unidades de planificación urbana									
○	Cod. UPU	Nombre	Remover						
⊗	3	RIO CAUCA	X						
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos									
○	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover					
⊗	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		X					
▲ Capa: Areas de actividad									
○	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementaria				
⊗	RESIDENCIAL	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	Ver más				
▲ Capa: Construcciones									
○	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Terreno	Predio		
⊗	01	00	06	01	0067	0001	0001	0001	3
▲ Capa: Manzanas catastrales									
○	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover			
⊗	01	00	06	01	0067	X			
▲ Capa: Barrios y sectores									
○	Codigo	Nombre	Área	Perímetro	Remover				
⊗	0601	San Luis	445916.880	2692.967	X				
▲ Capa: Comunas									
○	Codigo	Nombre	Área	Perímetro	Remover				
⊗	6	Comuna 6	5385422.149	12496.285	X				

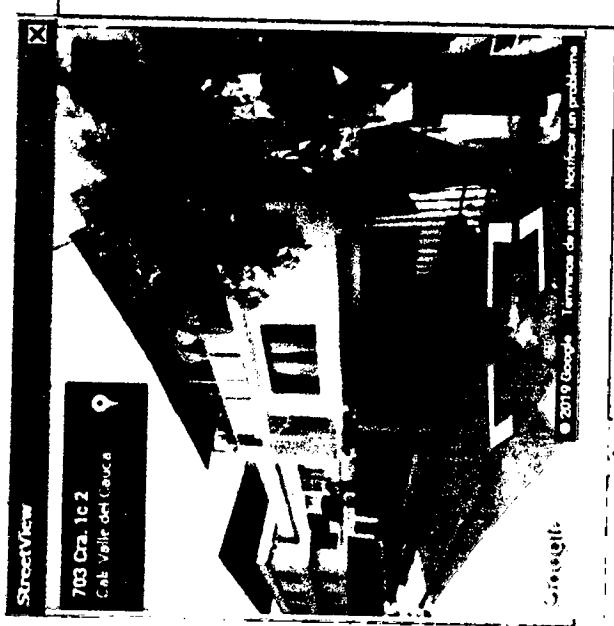
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

m 0 3 16

Estadísticas Cargar Capa Filtros Mapa Base Capas SQL Imprimir Descargar Ayuda Inicio Sesión

Y: 876252.3285m X: 1065646.2134m

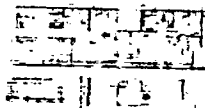


- Microzonificación sísmica
 - Susceptible a terremoto lateral
 - Susceptible a licuación
 - Microzonificación sísmica
 - Imágenes
 - Extratificación social
 - Licencias de espacio público
 - Esquemas y líneas
 - Torres de comunicación
 - Cartografía base
 - Cartografía de fondo

115



ECO ESD ARKITEKTOS



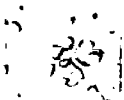
PLANOS 2D Y 3D



URBANOS



RECURSOS



ACTIVIDADES



SEGUIMIENTO

Arquitecto - HSEQ

Enrike Sánchez Duarte

Especialista en Higiene y Seguridad Industrial

Licencia Salud Ocupacional N° 234 de 2012

Reg. Lonja de Propiedad Raíz N° 103

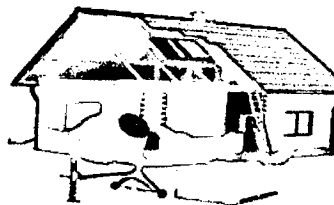
CELULAR 316 820 48 47 - 032 379 36 33

NIT: 12548219-2

Enrikeark@Hotmail.com



ARKITEKTURA

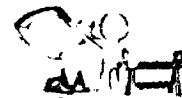


CONSTRUCCION

Enrikeark@hotmail.com



SG SST
Sistema de Gestión de Seguridad
y Salud en el Trabajo



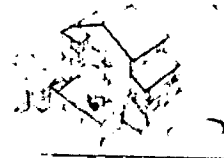
LICENCIAS DE CONSTRUCCION

REGlamento COLOMBIANO DE
CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE

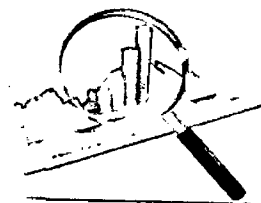
NSR-10

**TÍTULO A — REQUISITOS
GENERALES DE DISEÑO Y
CONSTRUCCIÓN SISMO
RESISTENTE**

**NORMAS DE CONSTRUCCION
Y DISEÑO**



RURALES



REVISION AUDITORIAS



REVISION AUDITORIAS

ID., DEL SG SST

Somos una Organización "Outsourcing", especializada en servicios de Arquitectura, Avalúos y SG SST - Sistemas de gestión de Seguridad y Salud en el trabajo -, con mas de 18 años de experiencia en el mercado.
ESD ARKITEKTOS, es un socio estratégico para todos sus clientes y se caracteriza por brindar servicios profesionales, de primera calidad y a precios competitivos.

Cali, lunes, 12 de agosto de 2019

Señore(es)
JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ
E.S.M.



FACHADA - SOBRE LA VÍA

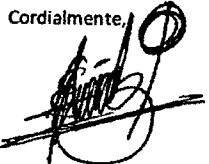
REFERENCIA: AVALUO CODIGO: ESD-Av-019-070

Atendiendo su amable invitacion y solicitud, al presente adjunto la referencia de valuacion ajustado a las normas correspondientes, junto con sus anexos que me fue suministrada.

FICHA TECNICA DEL INMUEBLE									
AVALUO N°:	ESD-Av-019-070		VIGENCIA:		domingo, 2 de agosto de 2020				
FECHAS:	VISITA:	jueves, 8 de agosto de 2019			ENTREGA:	domingo, 11 de agosto de 2019			
SOLICITANTE:	JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ				ID:	CEDULA N°	10.590.254		
	TELEFONOS:	315 - 435 8537			CORREO:				
PROPIETARIO:	JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ Y OTROS				ID:	CEDULA N°	10.590.254		
PAIS:	COLOMBIA		DEPARTAMENTO:		VALLE DEL CAUCA				
CIUDAD:	CALI		BARRIO:	SAN LUIS			COMUNA:	6	
DIRECCION:	CALLE 70 B N° 1 C 2 - 03								
USO ACTUAL INMUEBLE:	CASA		ESTRATO:	1	ARRIENDO:	\$5.192		M²	
ESCRITURA N°:	9766		FECHA:	31/12/1997		NOTARIA:	10	FOLIO:	CALI
MAT INMOBILIARIA:	370	344490			ID PREDIO:	0000	703594		
COD NACIONAL	7600	101000601006700010000000001			PREDIO:	W	030100010000		
OBJETO CONTRATO	060100670001000000001				CODIGO POSTAL:	7600 06			
	DETALLE	AREA M²	VALOR M²	VR TOTAL					
	LOTE:	56,95	\$ 455.701	\$ 25.952.357	16,5%				
	CONSTRUCCIONES:	190,66	\$ 687.335	\$ 131.047.643	83,5%				
	VALOR M² INTEGRAL DEL INMUEBLE:		\$ 823.454		☒				
OBSERVACIONES:	ACEPTABLE ESTADO DE CONSERVACION REQUIERE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION + REFOZAMIENTOS - REPARACIONES SENCILLAS								
VALOR COMERCIAL	\$ 157.000.000				jueves, 08 de agosto de 2019				
DEFINIDO EN AVALUO	CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES CON 00/100 PESOS								
PESOS COLOMBIANOS	COLOMBIANOS								

Agradezco de antemano su gestion al presente y quedo atento a su inquietudes.

Cordialmente,


Ark HSEQ - Appraiser
Enrike Sanchez Duarte
Valuador Profesional Certificado
Sociedad Colombiana de Arquitectos
Division Lonja de Propiedad Raiz
RAA - AVAL 12548219
R.N.A. N° 01043191 De La SIC

CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA


ANCHEZ

Enrikeark@hotmail.com -



①

Ark HSEQ.

CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA

Enrike Sanchez Duarte

VALUADOR PROFESIONAL - AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ SCA VALLE DEL CAUCA



ANCHEZ

Enrikeark@hotmail.com -

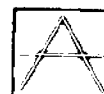
316 8204847 - (2) 379 36 33

LONJA INMOBILIARIA

S.C.A. - VALLE

ESD-Av-019-070

lunes, 12 de agosto de 2019



FACHADA PRINCIPAL

CASAS - APARTAMENTOS - LOCALES COMERCIALES - EDIFICIOS - BODEGAS - OFICINAS - TERRRENOS - SITUADOS TOTAL O PARCIALMENTE EN AREAS URBANAS, LOTES NO CLASIFICADOS EN LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL, LOTES EN SUELO DE EXPANSION CON PLAN PARCIAL ADOPTADO.

De 556 DE 2014, REGLAMANTARIO DE LA LEY DEL AVALUADOR 1673 DE 2013.

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
PESOS COLOMBIANOS

\$157.000.000

lunes, 12 de agosto de 2019

CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES CON 00/100 PESOS
COLOMBIANOS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
DOLARES AMERICANOS

\$46.412

lunes, 12 de agosto de 2019

CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DOCE CON 49/100 DOLARES
AMERICANOS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
EUROS

€41.318

lunes, 12 de agosto de 2019

CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE CON 75/100 EUROS

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
TERMINOS DE UVR

583.079,55

lunes, 12 de agosto de 2019

QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y NUEVE EN 55/100
TERMINOS DE UVR

VALOR COMERCIAL
DEFINIDO EN AVALÚO
SALARIOS MINIMOS COLOMBIANOS

189.586.9661

lunes, 12 de agosto de 2019

CIENTO OCHENTA Y NUEVE EN 59/100 SALARIOS MINIMOS

AVALUOS Y PERITAZGOS EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y EDIFICACIONES
LEY 435 DE 1993

2 **CONTENIDO DEL INFORME VALUATORIO:** **CONTENIDO**

0	CARTA REMISORIA - FICHA TECNICA DEL INMUEBLE	
1	PRESENTACION	
2	INDICE DE INFORME	
3	INDICADORES ECONOMICOS	
4	METODOLOGIAS VALUATORIAS	
5	Observaciones	
5	PROPOSITO DEL AVALUO	
6	DATOS BASICOS	
7	MEMORIA DESCRIPTIVA ENTORNO	A LOCALIZACION GENERAL B ENTORNO C ENTORNO SERVICIOS PUBLICOS D EQUIPAMIENTO URBANO E AMOBLAMIENTO URBANO
8	MEMORIA DESCRIPTIVA INMUEBLE	A ID. JURIDICA B MEMORIA DESCRIPTIVA C NORMAS U.T.A.C. D TIPO / NORMAS / POT / ESTRATO E SERVICIOS PUBLICOS F FACTORES DISEÑO / AMBIENTALES G URBANISMO / LOTE H DETERMINANTE FISICA I DEPRECIACIONES EDAD - ESTADO J DEPENDENCIAS K ESPECIFICACIONES DE OBRA L ESTRUCTURA - MATERIALES M VALOR DEL SUELO
9	METODOLOGIAS VALUATORIAS	A VALOR DE MERCADO B AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTA C AVALUO POR RENTABILIDAD MIB D ZONA HOMEGENEAS - DIFERENTES AL MERCADO E VALOR DE REPOSICION F VALOR REPOSICION COMO NUEVO
10	CONCILIACION DE VALORES	
11	CONCLUSIONES DEL VALOR	
12	CUADRO DE VALORES	
13	CERTIFICACION	
14	DATOS DE ANALISIS ESTADISTICOS	
15	CONCILIACION - GRAFICOS	
16	ANEXO FOTOGRAFICO	
17	ANEXOS	
18	ANEXOS	
19	ANEXOS	
20	ANEXOS	

ANCHEZ

3

INDICADORES ECONOMICOS:

jueves, 8 de agosto de 2019

BASES DEL VALOR - NORMAS INTERNACIONALES

LOS INDICADORES ECONOMICOS DETALLADOS A CONTINUACION SON DETERMINANTES PARA LA VALORACION DEL BIEN EN ESTE TRABAJO Y SU VARIACION EN EL TIEMPO AFECTAN EL VALOR FINAL DEL AVALUO.

VALOR BASICO PROMEDIO OFERTA MERCADO NUEVO

VALOR M² IMPORTADOS TASA U\$

SALARIO MINIMO MENSUAL:

COLOMBIA

CONSTRUDATA INTERES SOCIAL PARA:

2019

VALOR UNIDADES DE VALOR CONSTANTE:

UVR

VALOR GASOLINA CORRIENTE A CANASTA PROMEDIO:

VALOR CANASTA FAMILIAR MENSUAL:

VALOR INCREMENTO POR INFLACION:

\$ 802.116

\$ 852.443

\$ 828.116

\$ 804.929

\$ 821.243

\$ 795.500

\$ 797.916

\$ 779.074

BOLETIN CALCULADOS

200

VALOR INICIAL BASICO:

\$ 795.122

M² PARA ESTE CASO

V.I.B. PONDERADO AFECTACION GENERAL

\$

689.106

M²

COEFICIENTE TIPOLOGIA PARTICULAR

1,67

VALOR REPOSICION ACTIVO NUEVO

\$

1.148.510

M²

VALOR DEPRECIADO SEGUN CLASE:

40,1%

VALOR DEPRECIADO POR EDAD Y ESTADO:

26,25%

VALOR DEPRECIADO PARA ESTE CASO:

\$

825.204

VALOR INICIAL BASICO:

Se denomina así al "valor medio ponderado" M² que, en un momento dado, tienen una generalidad de bienes homogéneos que son objeto de la valuación en atención a indicadores económicos, precio de materiales, oferta máxima y mínima de mercado en la plaza y boletines especializados. es el valor M² obra mínima básica. Este valor inicial básico condicionara el proceso del trabajo, por cuanto sobre el mismo habrán de aplicarse los coeficientes correctores en función de diferentes peculiaridades y circunstancias propias que afecten a los bienes concretos que nos proponemos peritar.

4

METODOLOGIA VALUATORIAS:

Existen varias metodologías para llegar a la estimación del Valor razonable de un bien, nosotros utilizaremos

1. Enfoque de Mercado:
2. Enfoque de Ingresos
3. Enfoque Catastral
4. Enfoque de Costos

* Enfoque de Mercado - Comparativo :

Compara valores de propiedades similares homogenizando rangos de valor de acuerdo al nivel de Observación.

* Enfoque de Ingresos - Rentas :

Analiza los ingresos actuales y futuros llevándolos a Valor presente por medio de procesos de capitalización o

* Enfoque Catastral - Zonas homogéneas:

Se tiene en cuenta los valores liquidados por la entidad catastral correspondiente para definir Valores de las zonas homogéneas de la Ciudad o lugar de localización del bien.

* Enfoque de Costos:

Se basa en el valor de Reposición. Se analizan los costos de construir un bien similar teniendo

* Valor de Terreno:

El valor del terreno se estima comparando las ofertas de lotes en el sector así como mediante

* BASES DEL VALOR:

Nuestro programa parte de un estudio de las bases del Valor - IVSC . NIIF - que analiza la oferta/demanda de bienes similares, Valor de materiales de Obra e indicadores económicos a la fecha del informe de Valuación.

* DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL - CONSTRUCCION Y CALIDAD ESTRUCTURAL

Se considera aparte de la normatividad, quienes son los Promotores, Diseñadores y Constructores de cada inmueble en particular dando un concepto acorde con las respuestas del bien a la tradición y garantías que dan las Personas o Empresas que intervinieron en la obra.

* ACTIVIDAD EDIFICADORA:

La zona presenta una mediana actividad edificadora. Ampliaciones y remodelaciones

* OPTIMO Y MEJOR USO:

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE INMUEBLE:
CASA ESQUINERA DE TRES PISOS

SOLICITADO POR:
AMANDA BECERRA ARBELAEZ

UBICACIÓN:
CALLE 70B No. 1C2 – 03
BARRIO SAN LUIS
MUNICIPIO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – JULIO DE 2020

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES:.....	3
2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:.....	6
3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:	10
4. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:	17
5. ASPECTOS VALUATORIOS:	20
6. DESARROLLO DE LA VALORACIÓN:.....	20
7. CONSIDERACIONES GENERALES:	26
8. VALOR RAZONABLE:	27
9. ANEXO CALCULO ARRIENDOS:	28
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO	30
11. EL INMUEBLE EN LA CUADRA	35
12. EL INMUEBLE EN EL SECTOR	36
13. CERTIFICADOS	37

1. ASPECTOS GENERALES:

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

La señora, Amanda Becerra Arbeláez, mediante comunicación y solicitud telefónica de fecha diez (10) de julio del año dos mil veinte (2020).

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 el lote de terreno y la construcción del inmueble que más adelante describiremos. Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

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”.**

El presente avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:

- Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).
- Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

Señora Amanda Becerra Arbeláez.

1.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Según la información consignada en la fotocopia del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria número 370 – 344490 expedido por la Oficina de Instrumentos de Cali, el

veintidós (22) de julio de dos mil veinte (2020), el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo están distribuidos así:

Señora Amanda Becerra Arbeláez: 50%

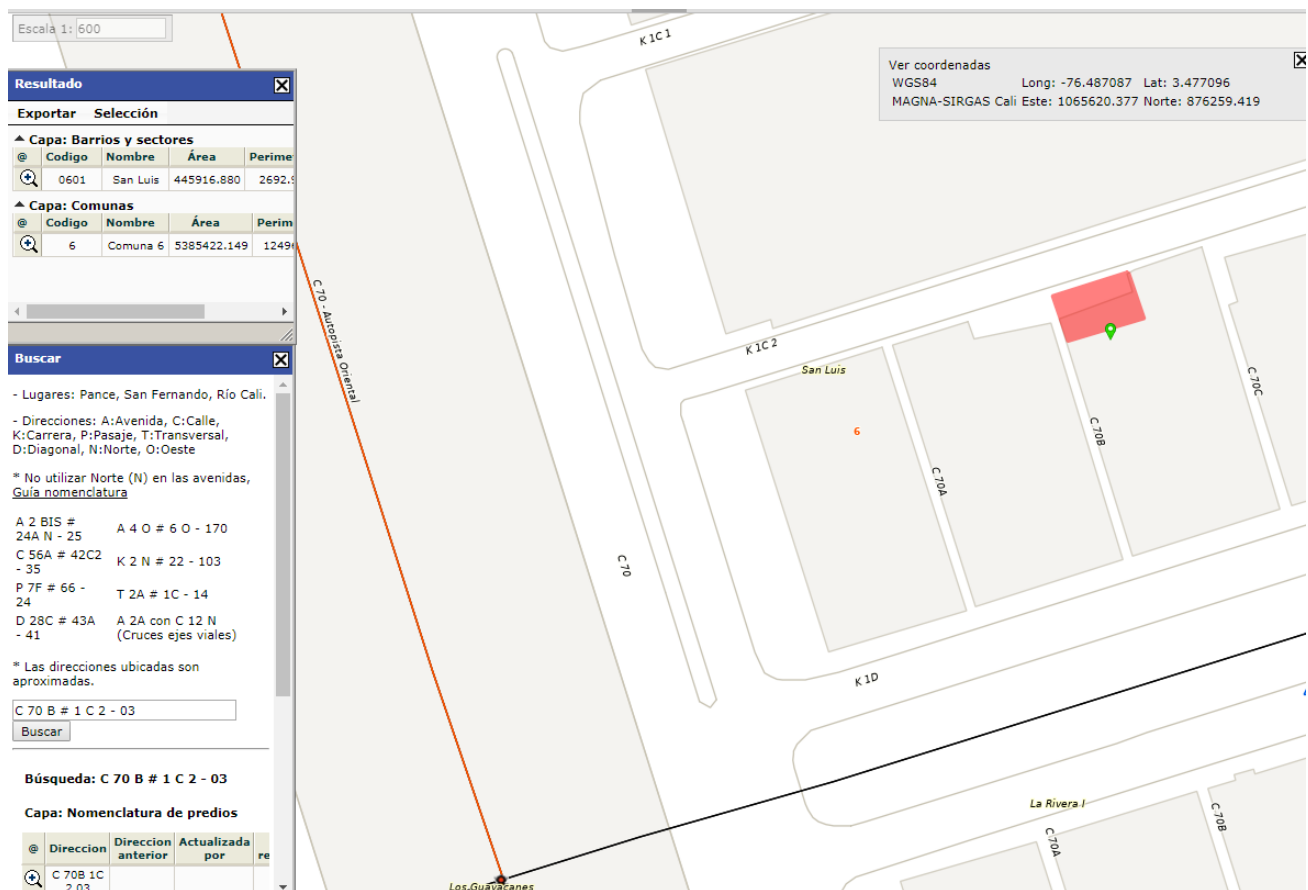
Señor José Grijalba Ordoñez : 50%

1.6 TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble urbano. Se trata de una (1) casa esquinera, de tres (3) pisos independientes, conformando una vivienda trifamiliar, construida en un lote esquinero, conformado por el cruce de la calle 70B peatonal con la carrera 1C2 vehicular, no sometida a régimen de propiedad horizontal.

1.7 UBICACIÓN:

El predio relacionado se encuentra localizado en la Calle 70B No. 1C2 – 03, del barrio San Luis. Municipio de Cali – Valle del Cauca.



El inmueble, objeto del presente avalúo, tiene la siguiente nomenclatura:

❖ Calle 70B No. 1C2 – 03, del barrio San Luis. Municipio de Cali – Valle del Cauca.

- Coordenadas de Geo-Referencia:

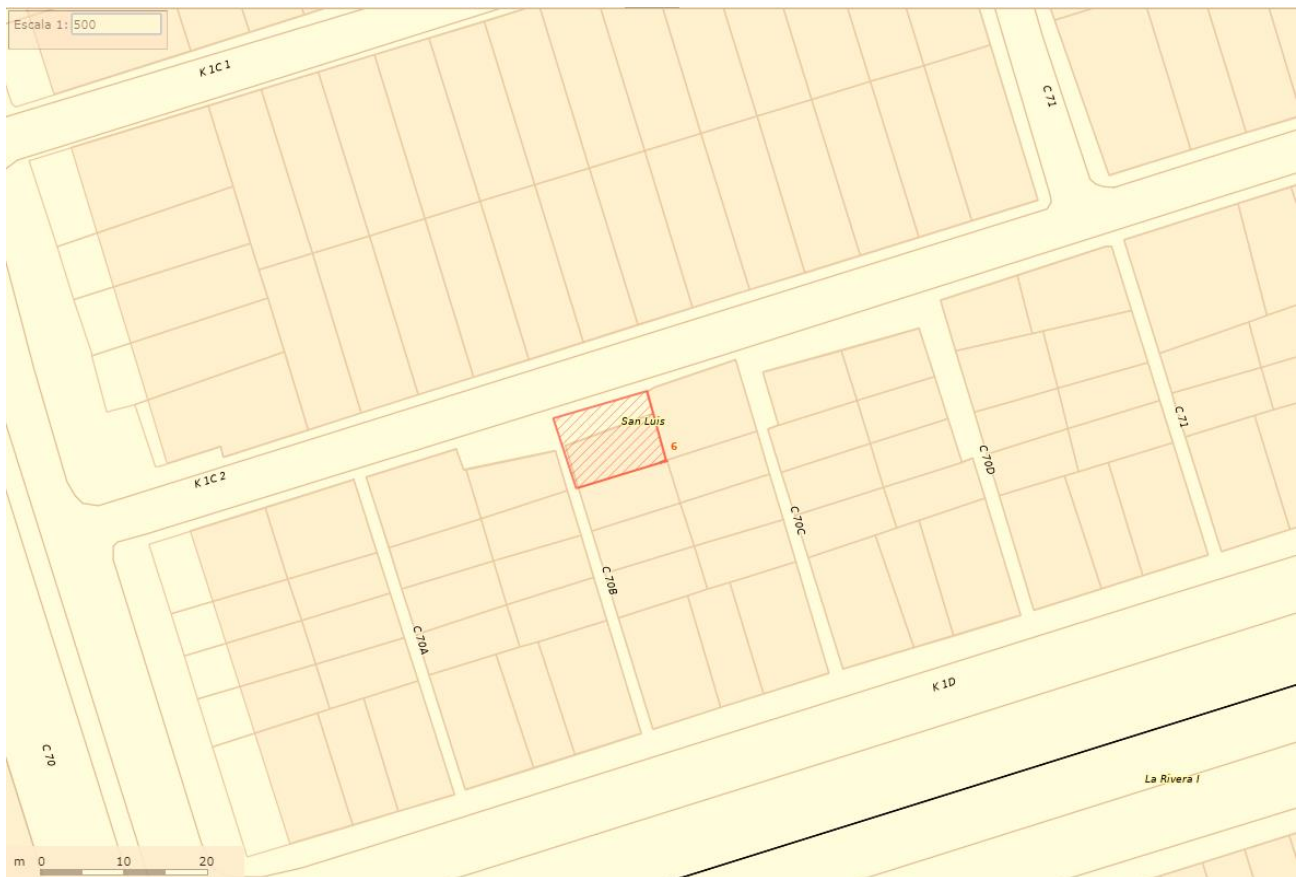
Latitud: 3.477096 Norte **Longitud:** -76.487087 Oeste

Información contenida en el certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 370 - 344490

1.8 DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto del presente avalúo, presenta USO RESIDENCIAL

UBICACIÓN GEO-PORTAL IDESC



1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LA CASA UBICADA EN LA Calle 70B No. 1C2 – 03, del barrio San Luis. Municipio de Cali – Valle del Cauca.

- Escritura Pública de Compra Venta número: 1055 del 28 de febrero de 1975. Notaría 2ª. de Cali.
- Copia del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 370 – 344490 impreso el 22 de Julio de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Cali.

DOCUMENTOS GENERALES:

- Copia certificado de Paz y Salvo predial unificado año 2020, No. 5101119799, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, en fecha de 25 de marzo de 2020.

1.10 AVALUO CATASTRAL:

De acuerdo con el certificado de paz y salvo del impuesto predial unificado correspondiente al año 2020, No. 5101119799, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, en la fecha de 25 de marzo de 2020, el avalúo catastral para el año fiscal 2.020, es de sesenta y ocho millones novecientos trece mil pesos moneda corriente. **(\$68.913.000)**

1.11 FECHA DE LA VISITA:

Sábado, 11 de julio de 2020.

1.12 FECHA DEL INFORME:

❖ Fecha de Entrega: Julio 24 del año dos mil veinte (2020).

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El barrio San Luis, se encuentra ubicado en la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali, conformando una gran área de configuración completamente regular delimitada al Norte con la Urbanización Fonaviemcali y en parte con el Barrio San Luis II; al Sur con la Carrera 1D como lindero de por medio con los barrios en parte con La Rivera I y en parte con el Barrio Jorge Eliecer Gaitán; por el Oriente con la Calle 73 A de por medio con los Barrios Petecuy II y Urbanización Calimío y por el Occidente con la Calle 70 de por medio con el Barrio Metropolitano del Norte.

El inmueble está sobre un lote esquinero, su nomenclatura es No. 1C2 – 03, sobre vía peatonal del barrio, frente a la Calle 70B y frente sobre vía vehicular Carrera 1C2, muy cerca de la Calle 70 o Autopista Oriental por la que circulan varias líneas sistema de transporte masivo, MIO.

El Barrio San Luis, situado en la zona oriental de la ciudad, pertenece a la Comuna 6 y limita con barrios de la misma comuna 6 y de la Comuna 5 de la siguiente manera:

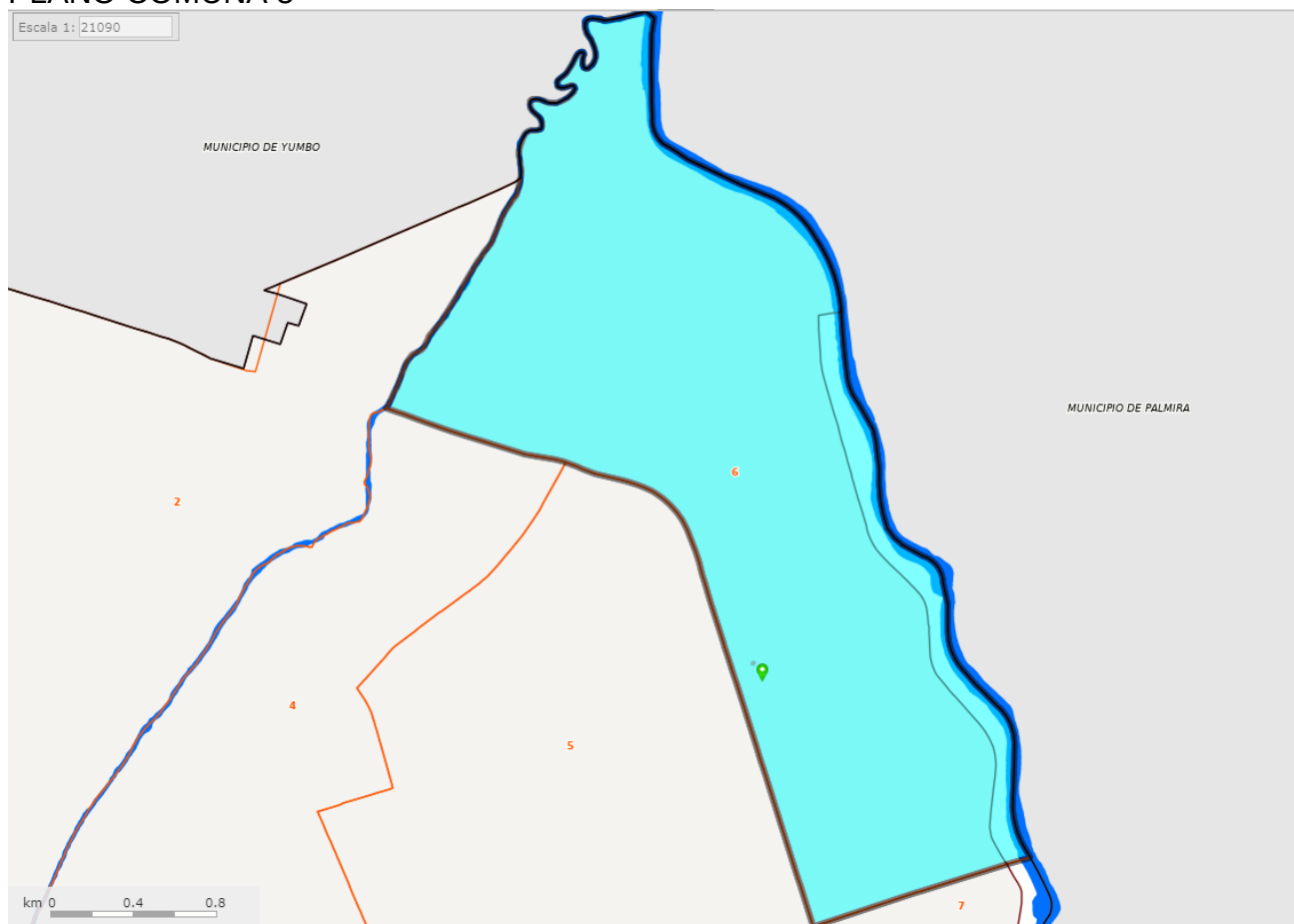
Barrios vecinos de la Comuna No. 6

- Urbanización Fonaviemcali Código de Barrio No.0695
- San Luis II Código de Barrio No.0696
- La Riviera I Código de Barrio No.0607
- Jorge Eliecer Gaitán Código de Barrio No.0602
- Petecuy II Código de Barrio No.0606
- Urbanización Calimío Código de Barrio No.0697

Barrios vecinos de la Comuna No. 5

- Metropolitano del Norte Código de Barrio No.0506

PLANO COMUNA 5



El inmueble está localizado sobre vía vehicular, en la comuna No. 6, Barrio 0601, su uso fundamental es residencial de estrato 2, ubicado al oriente de la Ciudad de Cali.

El repunte de los precios se da por la modernización de los predios y su cambio de Uso de Residencial Unifamiliar a Nuevos Bifamiliares o Trifamiliares, algunos ubicados en la vías principales con uso mixto de comercio y tendencia a la modernización y adecuación de

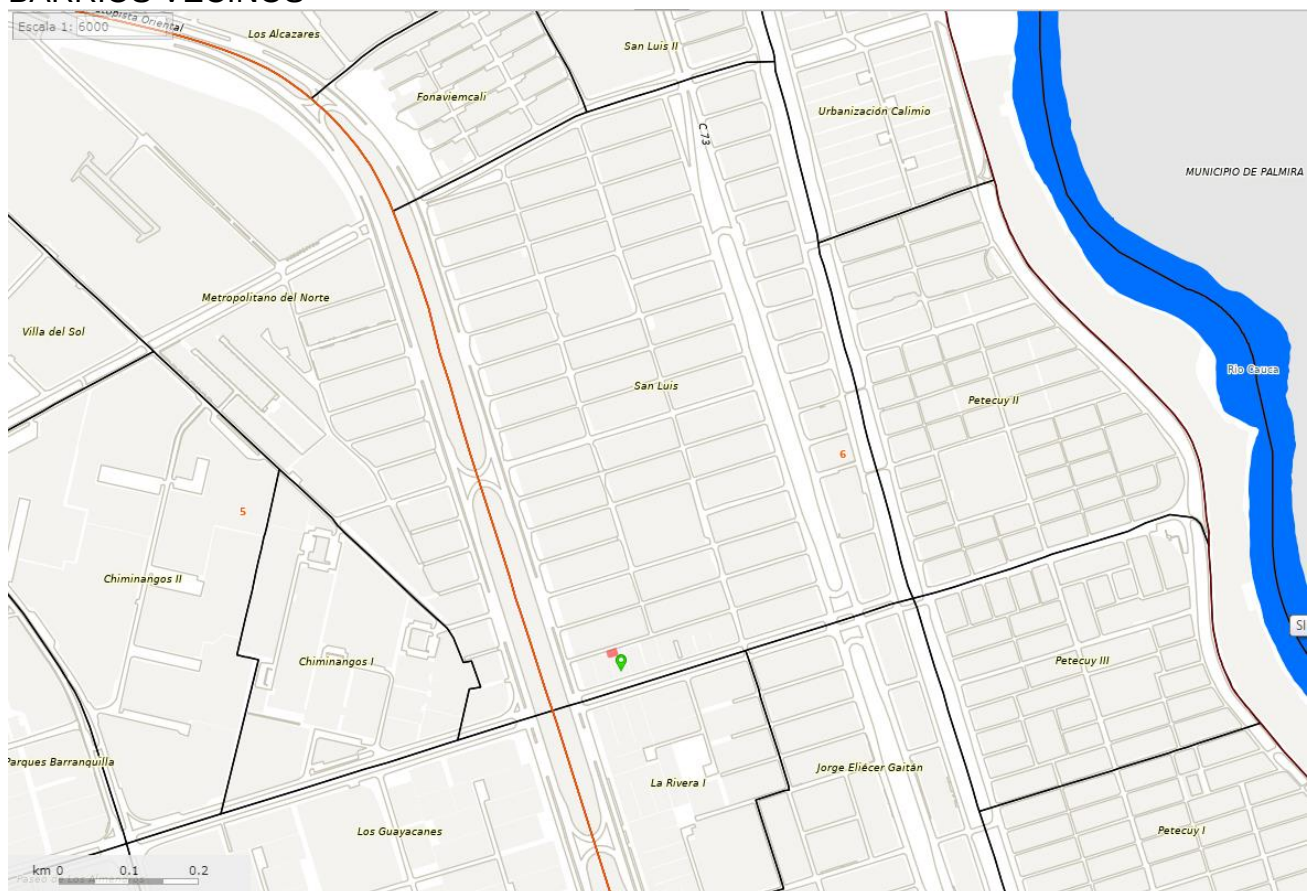
fachada de viviendas y cambio de uso y generación de renta por subdivisión y/o ampliación de áreas.

2.2 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA No. 06

2.2.1. ACUEDUCTO:

El suministro de agua potable para el barrio San Luis, como para todo el municipio de Cali, lo realiza la empresa EMCALI S.A E.S.P, con un manejo integral en los ciclos del agua, el suministro lo hace con calidad certificada. Con una cobertura del 100%, la población de la Comuna 6 es abastecida por la red baja de agua potable, que se surte por el bombeo de las aguas del Río Cauca y se distribuye desde las plantas de tratamiento de Puerto Mallarino y Río Cauca. Los sectores subnormales no disponen de un servicio reglamentado. Dentro de los planes de optimización del servicio, está el mejoramiento de la cantidad y calidad del agua captada, lo que se realizará a través del Plan de Manejo de las Cuencas Hidrográficas del municipio de Cali, que comprende las cuencas de los Ríos Lili, Pance, Meléndez, Cañaverelejo, Cali, Felidia, Pichindé y Aguacatal, incluyendo la atención a sus márgenes protectoras en el paso por la ciudad, lo mismo que el cuidado que se realizará en las márgenes del Río Cauca que se encuentren en la comprensión municipal.

BARRIOS VECINOS



2.2.2. ALCANTARILLADO:

EMCALI S.A E.S.P acueducto y alcantarillado realiza la recolección y tratamiento de las aguas residuales, su red de recolección y de transporte de aguas residuales cubre el 100% en el área urbana del municipio de Cali.

El sistema de drenaje de nuestra comuna está conformado por los subsistemas Norte-Sur. El subsistema Norte delimitado por la Carrera 1ª, Río Cali, Autopista Oriental y jarillón del Río Cauca. Pertenecen a él los barrios Guaduales, Floralia y Paso del Comercio.

El subsistema Sur está delimitado por la Carrera 1ª, Carrera 7ª (línea férrea), Autopista Oriental y el jarillón Río Cauca. Sirve a los barrios Los Alcázares, San Luis, Jorge E. Gaitán, Petecuy I, II y III y la Urbanización Calimío.

El sector Norte de la Comuna drena sus aguas residuales a través del sistema combinado de Floralia, el cual entrega a la Estación de Bombeo Floralia y ésta finalmente al Río Cauca.

El sector Sur drena sus aguas residuales hacia el sistema principal de colectores sanitarios conformados por el ferrocarril con descargas en la Estación de Bombeo Cañaveralejo y el Colector General.

El drenaje de las aguas lluvias de la comuna se efectúa así: En el subsistema Norte, el sector de Guaduales drena hacia el Río Cauca a través de un sistema combinado, mediante la Estación de Bombeo Floralia. El resto de la comuna drena hacia el sistema pluvial principal conformado por los canales Carrera 1D, Carrera 3A y CVC Oriental. Este último canal está sin revestir y entrega directamente al Río Cauca cuando se presentan niveles bajos en dicho río. En caso de niveles altos la descarga se efectúa a través de la Estación de Bombeo Paso del Comercio.

2.2.3. ENERGÍA:

Es prestado por la empresa EMCALI S.A E.S.P de suministro y distribución de energía eléctrica; el servicio prestado es de buena calidad. La Comuna tiene un 100% de cubrimiento en la prestación de este servicio, a través de dos estaciones, la de Juanchito y la de San Luis. El servicio tiene un total de 268 transformadores, 52.703 metros de red y 52.264 Kva. En los sectores subnormales no disponen del servicio legalizado.

2.2.4. ASEO

El servicio público de recolección de basuras y residuos es prestado por la empresa PROMOCALI S.A E.S.P.

2.2.5. VÍAS:

El acceso principal al barrio San Luis, son la Calle 70 o Autopista Oriental, la Carrera 1A7, la Carrera 1D, la Avenida Ciudad de Cali o Calle 73 y la calle 73A. Permiten alojar flujos de tránsito de vehículos pesados y livianos, y hacen parte del sistema de transporte de la ciudad, con algunas rutas del MIO, con regular frecuencia, se trata de vías importantes de la estructura urbana de Cali.

En general, presenta una buena trama vial, la cual presenta una sección pública adecuada para las demandas vehiculares. Al acceder al predio la vía adquiere menores dimensiones, pero surte el acceso al barrio, con algunas vías en un solo

sentido, la mayoría de vías de la zona son vehiculares y pavimentadas, también encontramos vías peatonales.

2.3 TRANSPORTE PÚBLICO:

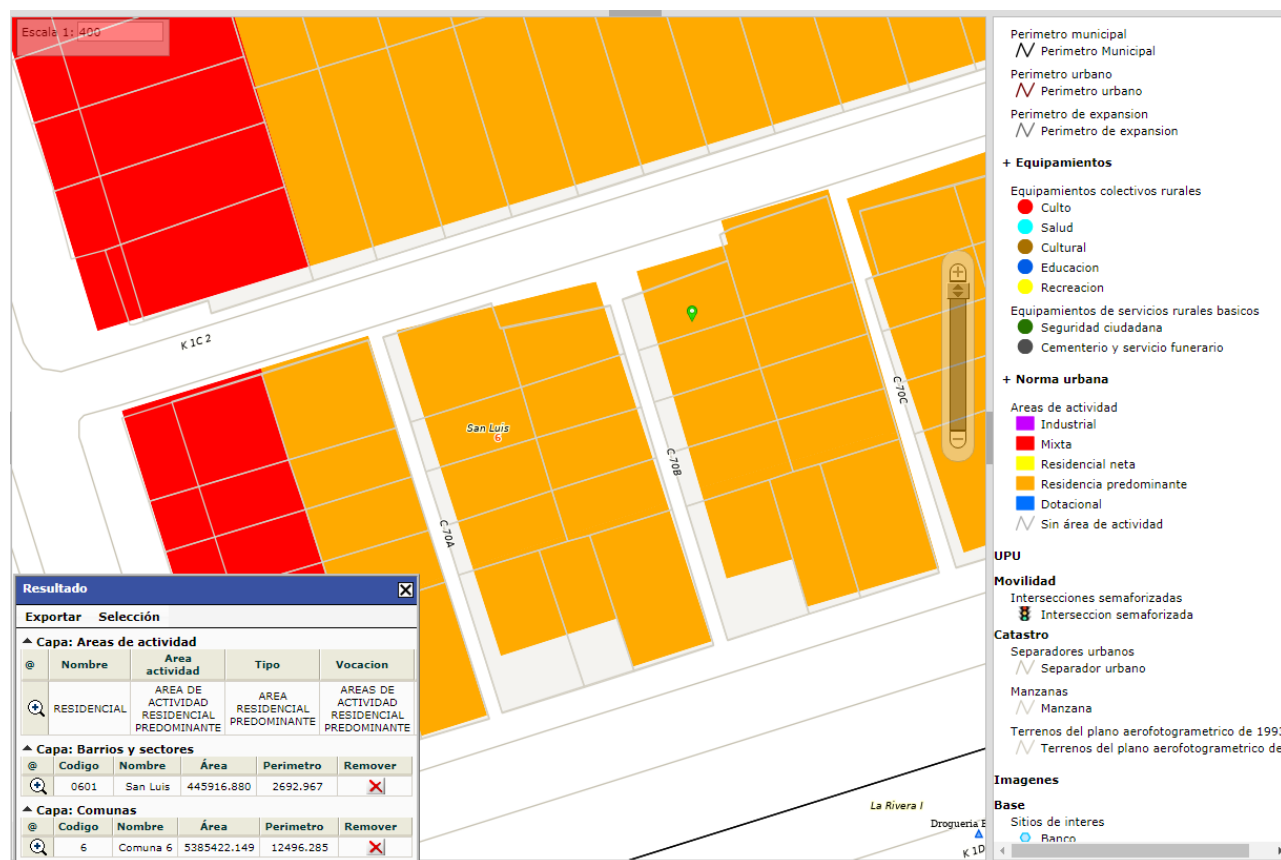
El servicio de transporte público que circula sobre el sector es de forma particular o por el servicio del MIO (Masivo Integrado de Occidente).

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo No.0373 de 2014) el sector donde se ubica la casa objeto de avalúo, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

3.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD:

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra en el **ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE**



ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 286. Elementos Normativos de la Estructura Socioeconómica. Los elementos normativos de la estructura socioeconómica son los siguientes:

Áreas de Actividad y usos.
Tratamientos urbanísticos.
Edificabilidad.

Sección I

Áreas de actividad y usos

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

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

1. Área de actividad residencial neta.
2. **Área de actividad residencial predominante.**
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

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

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio en el marco del modelo de ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las áreas de actividad y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada área de actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la matriz de clasificación de usos urbanos se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 220 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Artículo 294. Vocaciones de usos del suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo, y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica y las áreas de actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- **Área de actividad Residencial Predominante.**
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3.

Sección II

Tratamientos Urbanísticos

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

Los tratamientos urbanísticos son:

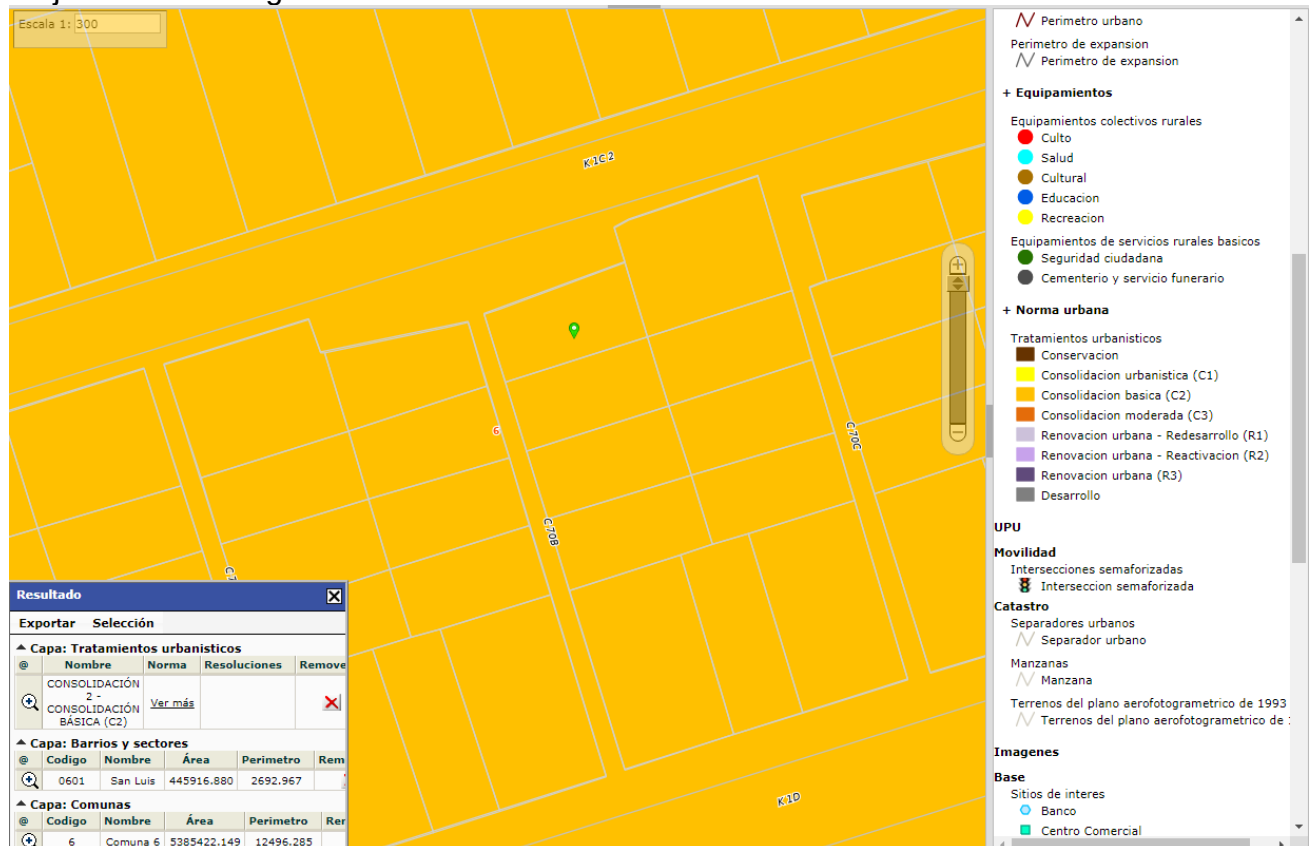
1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. **Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos urbanísticos”

3.2 ÁREAS DE TRATAMIENTO

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra en el **ÁREA DE TRATAMIENTO URBANISTICO DE CONSOLIDACION 2 – CONSOLIDACION BASICA (C2).**

Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.



Tratamiento Urbanístico de Consolidación

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. **Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

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

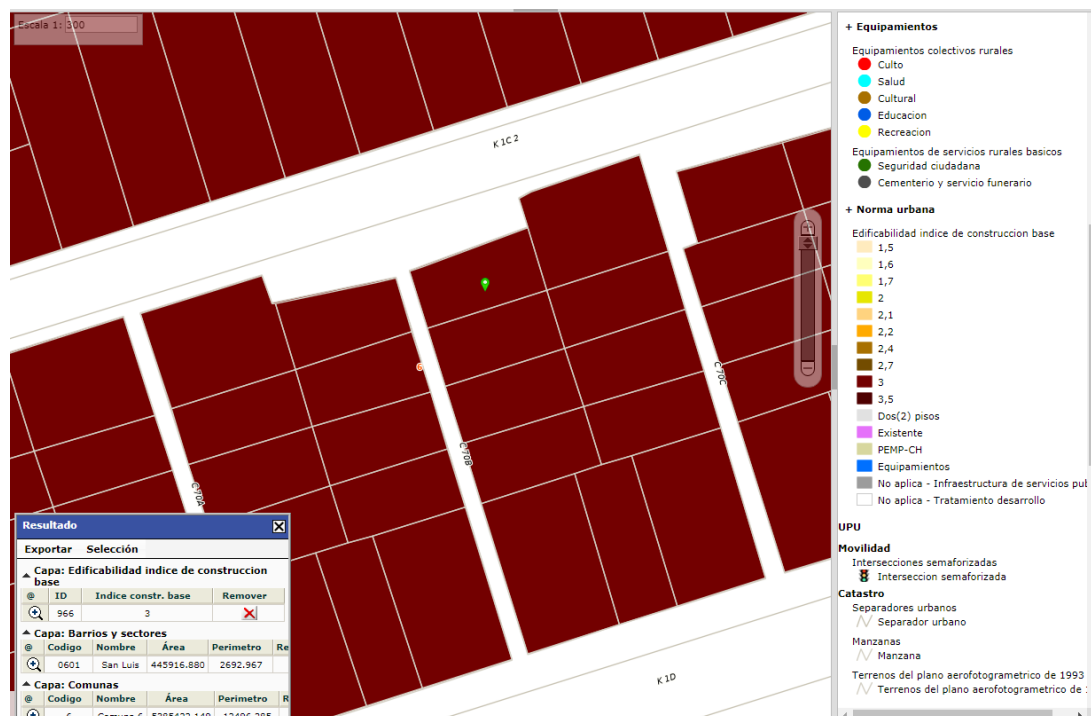
Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa N° 53 “Áreas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

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades.

La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

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

3.3 EDIFICABILIDAD.



- * Índice Construcción Base: 3,0
- * Índice Construcción Adicional: 2.5

SUBCAPÍTULO II

DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

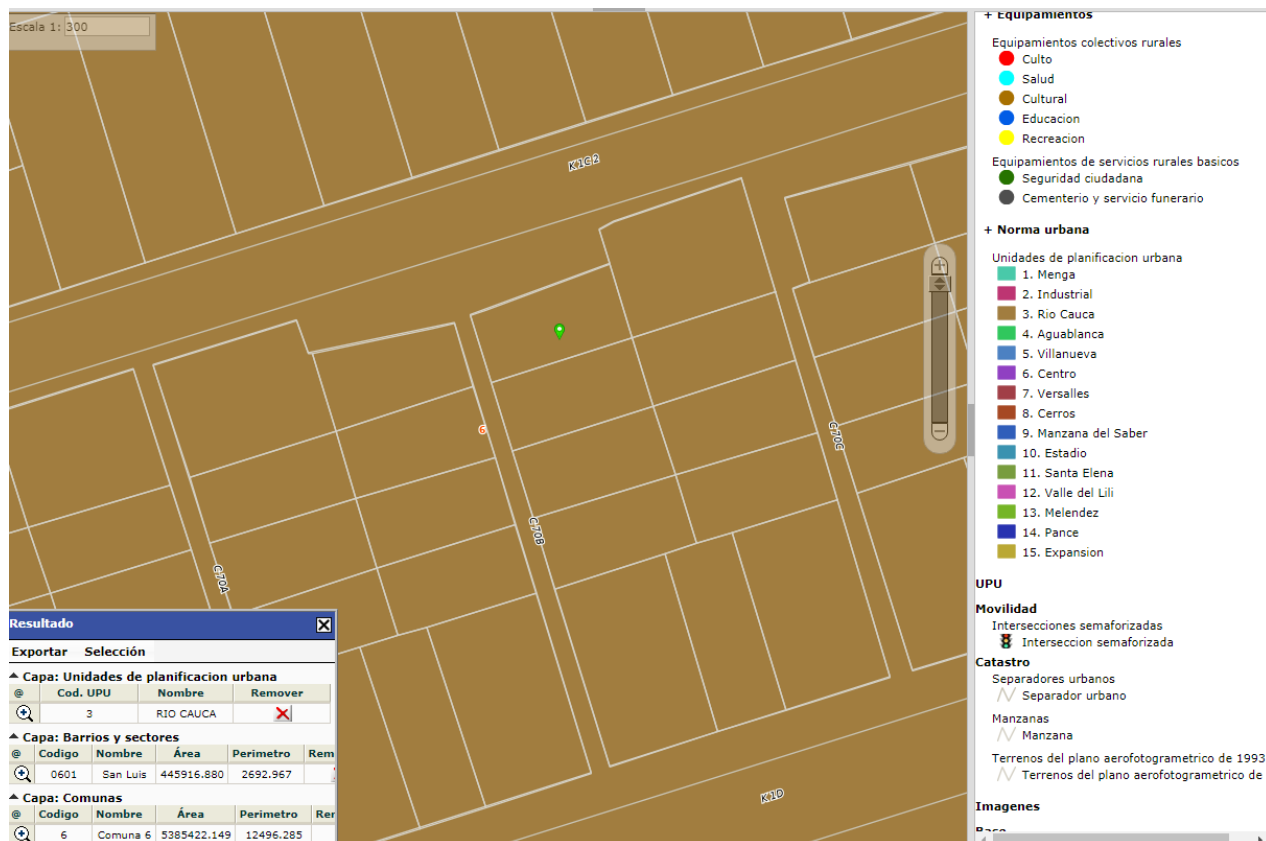
Artículo 506. Unidades de Planificación Urbana -UPU. Estos instrumentos, descritos en el Artículo 20 y en el Artículo 21 del presente Acto, definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos. Al momento de formular las Unidades de Planificación Urbana se deberá tener en cuenta la condición patrimonial de los sectores urbanos y monumentos en espacio público con el fin de darle alcance a su reglamentación, programas y proyectos a nivel zonal.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. **UPU Río Cauca.**
4. UPU Aguablanca.
5. UPU Villanueva.
6. UPU Centro.
7. UPU Versalles.
8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.
10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.

Parágrafo. Las UPU se encuentran delimitadas en el Mapa N^o 47 “Unidades de Planificación Urbana” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.



3. Río Cauca.

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto “Plan Jarillón del río Cauca”, incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:

4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El predio fue inicialmente construído hace aproximadamente cuarenta y tres (43) años, (1976) y se encontraba conformado por una casa de un (01) planta o piso, la primera planta constaba de antejardín, sala-comedor, cocina patio posterior, dos (02) alcobas, baño con acceso desde la calle 70B.

Posteriormente en el año 1999 la casa fué remodelada y ampliada al estado en que se encuentra actualmente, se desconoce si hubo licencia de construcción para las ampliaciones.

Su distribución actual es así:

PRIMER PISO

En el primer piso se ha construido una casa de habitación con la siguiente distribución:

- Antejardín por ambas vías por ser esquinera (Calle 70B y Carrera 1C2)
- Sala comedor
- Cocina
- Pasillo a alcobas
- Dos (2) alcobas
- Un (01) Baño
- Patio de ropas y oficios
- Escaleras al segundo piso en el antejardín de la Carrera 1C2

SEGUNDO PISO

En el segundo piso se ha construido una casa con la siguiente distribución:

- Sala-comedor
- Cocina
- Pasillo a alcobas
- Tres (3) alcobas
- Un (1) Baño
- Patio de ropas y oficios
- Escalera al tercer piso en el antejardín de la Carrera 1C2

TERCER PISO

En el Tercer piso se ha construído una casa. La casa del tercer piso construido tiene la siguiente distribución:

- Cocina
- Pasillo a alcobas
- Dos (2) alcobas
- Un Baño
- Patio de ropas y oficios

4.2 ÁREA:

ÁREA LOTE DE TERRENO	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
LOTE DE TERRENO	56,85 m ²
SON: CINCUENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS	

Fuente: Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 370 – 344490 impreso el 16 de marzo de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

LA CASA CONSTA DE: Tres viviendas que conforman un trifamiliar, con la particularidad que para acceder al segundo y tercer piso se debe transitar por las escaleras que están al fondo del lote en el antejardín de la Carrera 1C2, a la intemperie.

4.4 ÁREA DE LA UNIDAD JURÍDICA

MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	# PISOS	ÁREA (m ²) TERRENO	ÁREA (m ²) CONSTRUIDA
370 - 344490	CASA MULTIFAMILIAR ESQUINERA	TRES PISOS	56,85	178,21

En la escritura número 1055 del 28 de febrero de 1975, corrida en la Notaria 2ª., del Círculo de Cali, no se especifican las dimensiones de los antejardines, los cuales han sido delimitados con cerramientos, tanto por la calle 70B peatonal como por la carrera 1C2 vehicular, con muretes y rejas en tubo cuadrado, según lo observado al momento de la visita al inmueble.

En este ejercicio sólo se avalúa el área correspondiente al lote de terreno que está relacionada en la mencionada escritura.

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA LOTE	56,85 M ²
ÁREA CONSTRUIDA	178,21 M ²

Áreas construidas: no se suministró documento con esta información, fueron obtenidas medidas a cinta, por lo tanto, son aproximadas.

4.5 COEFICIENTES DE LAS UNIDADES JURÍDICAS:

No Aplica. Este inmueble es una sola unidad jurídica, que está dividida en varias unidades de vivienda independientes, con medidores de servicios públicos también independientes para los dos primeros pisos.

4.6 LINDEROS DE LA PROPIEDAD

LINDEROS DEL PREDIO	
NORTE:	En longitud de 9,64 metros con terrenos de Instituto de Crédito Territorial, hoy carrera 1C2
SUR:	En longitud de 9,60 metros con el lote # 6 de la misma manzana.
ORIENTE:	En longitud de 5,50 metros con terrenos del Instituto de Crédito Territorial hoy lote construido de la misma manzana.
OCCIDENTE	En longitud de 6,34 metros con la calle 70B de por medio con el lote # 8 de la manzana 22.

Fuente: Escritura número 1055 del 28 de febrero de 1975, corrida en la Notaria 2ª, del Círculo de Cali.

4.7 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	DETALLE
ESTRUCTURA GENERAL EDIFICACION:	Puntual, zapatas, columnas, losas de entrepiso y vigas de amarre
MUROS:	Mampostería en ladrillo, repellados y pintados
CUBIERTA:	Losa de concreto armado para los entrepisos y teja en lámina metálica ondulada tipo zinc, sobre correas metálicas para el tercer piso.
PISOS:	Exteriores en concreto. Interiores en cerámica.
CIELO RASO:	Bajo losa repello y pintura, en el tercer piso parte en láminas de panel yeso sobre estructura en perfiles metálicos y parte no tiene cielos.
REDES H/CAS Y SANITARIAS:	Convencionales en tubería de PVC.
BAÑOS:	Muros y pisos enchapados en cerámica, aparatos en porcelana sanitaria.
COCINA	Sencilla, mesón en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
PUERTAS:	Las exteriores en lámina metálica, las internas marcos en lámina metálica, naves en madera triplex.
VENTANAS:	En perfiles en lámina metálica, vidrio y rejas metálicas.
FACHADA:	Muros en ladrillo, repellados y pintados
OBSERVACIONES GENERALES	Antejardín con pisos en concreto y rejas de seguridad en tubo metálico cuadrado sobre muretes en ladrillo repellido. Se parquea un vehículo.

5. ASPECTOS VALUATORIOS:

5.1 MÉTODO DE VALORACIÓN.

Para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta las características físicas, comportamientos de mercado y condiciones particulares del predio objeto del encargo valuatorio, además se tuvo en cuenta el análisis de datos del mercado inmobiliario (**ofertas y transacciones**), aplicando el **Método Comparativo o de Mercado**.

5.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Según la **Resolución 0620 de 2008 del IGAC**, en su Artículo **Primero** define lo siguiente: 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. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA
$X = (\sum X_i)/N$	$S = \sqrt{\sum (X - X_i)^2 / N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$
X= media aritmética	S= desviación estándar	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría sumatoria
$\sqrt{}$ = raíz cuadrada	Mo= moda	N= muestra	X_i = valores

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

5.3 MÉTODOS PARA EL ANALISIS DEL VALOR

Una vez obtenido el valor comercial total del inmueble a partir de este método, se busca descomponer este valor en la **componente lote de terreno** y en la **componente construcción** con el fin de poder presentar de una forma adecuada el avalúo requerido.

6. DESARROLLO DE LA VALORACIÓN:

6.1 MÉTODO COMPARATIVO

PARA LA COMPONENTE LOTE

Se encontraron en el área varias ofertas de venta de inmuebles cuyos lotes son comparables al lote del inmueble objeto de estudio, en cuanto a localización, uso, topografía, entre otros. En los datos observados en el mercado de venta de casas, a cada muestra se le descuenta el valor de la construcción a nuevo de acuerdo con tablas que para este efecto elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, se toma al área construida, estado de conservación y demérito por edad según tablas de Fitto y Corvini para de esta manera descontar el valor de la construcción en su estado actual y hallar el valor del m² de lote urbanizado, es decir, un lote dotado de la infraestructura de servicios públicos, con vías pavimentadas, andenes, cordones, disponibilidad de conexión a redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, iluminación, recolección de basuras, barrido de calles y mantenimiento de zonas verdes de parques y separadores viales.



Para la fecha del estudio de mercado de oferta de ventas de inmuebles en el barrio San Luis y circunvecinos, se encontraron doce (12) datos de ventas inmobiliarias, similares, otros se descartaron por estar ubicados en vías principales de alto tráfico y con uso comercial. A las ofertas encontradas luego de descontar las construcciones, muestran al final del estudio estadístico que tenemos un coeficiente de variación igual a 4,31% (menor al 7.5% exigido en la norma), lo que significa que las muestras tomadas sirven para la definición del valor comercial en la zona de estudio, para los lotes de terreno, como el valorado.

COMPARACION DE MERCADO										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	SAN LUIS	CASA UNIFAMILIAR	90,00	70,00	\$ 130.000.000	\$ 125.000.000	Luz Dary Cuaran 3172990068	\$ 665.000	\$871.667	OFERTA JULIO AÑO 2020
2	SAN LUIS	CASA BIFAMILIAR	154,00	210,00	\$ 280.000.000	\$ 270.000.000	Pami 3122547441	\$ 670.000	\$839.610	OFERTA JULIO AÑO 2020
3	SAN LUIS	CASA UNIFAMILIAR	90,00	190,00	\$ 240.000.000	\$ 230.000.000	Jaime Rodríguez 3162573453	\$ 785.000	\$898.333	OFERTA JULIO AÑO 2020
4	GAITAN	CASA TRIFAMILIAR	150,00	290,00	\$ 380.000.000	\$ 375.000.000	Blenco S.A. 3103727777 4855656	\$ 810.000	\$934.000	OFERTA JULIO AÑO 2020
5	GAITAN	CASA UNIFAMILIAR	84,00	78,00	\$ 140.000.000	\$ 133.000.000	3185943731	\$ 740.000	\$896.190	OFERTA JULIO AÑO 2020
6	SAN LUIS II	CASA BIFAMILIAR	105,00	147,00	\$ 200.000.000	\$ 195.000.000	Akgrupoinmobiliario 6536076 3969495 3108461104	\$ 720.000	\$849.143	OFERTA JULIO AÑO 2020
7	SAN LUIS	CASA UNIFAMILIAR	70,00	65,00	\$ 120.000.000	\$ 110.000.000	Fabian Quintero 3117596424	\$ 715.000	\$907.500	OFERTA JULIO AÑO 2020
8	SAN LUIS II	CASA UNIFAMILIAR	66,00	55,00	\$ 95.000.000	\$ 92.000.000	Century 21 Racines 3185399812	\$ 610.000	\$885.606	OFERTA JULIO AÑO 2020
9	SAN LUIS	CASA TRIFAMILIAR	140,00	225,00	\$ 300.000.000	\$ 290.000.000	Edilberto 4340490	\$ 730.000	\$898.214	OFERTA JULIO AÑO 2020
10	GAITAN	CASA TRIFAMILIAR	125,00	226,00	\$ 280.000.000	\$ 275.000.000	Nidia 3086449 3152193624	\$ 720.000	\$898.240	OFERTA JULIO AÑO 2020
11	GAITAN	CASA BIFAMILIAR	96,00	125,00	\$ 210.000.000	\$ 200.000.000	Pro Brokers Inmobiliaria 573044425392	\$ 840.000	\$989.583	OFERTA JULIO AÑO 2020
12	SAN LUIS	CASA BIFAMILIAR	102,00	240,00	\$ 315.000.000	\$ 299.250.000	Inmobiliaria Ospina Perez 3184634392 3184634392	\$ 865.000	\$898.529	OFERTA JULIO AÑO 2020
			N	t-student				PROMEDIO	\$897.218	
			1	4,696				DESV. ESTAND.	\$38.628	
			2	2,403				COEF. VARIAC.	4,31%	
			3	1,996				NUMERO DE DATOS	12	
			4	1,858				RAIZ	3,46	
			5	1,746				t(N)	1,569	
			6	1,692				LIMITE SUPERIOR	\$914.714	
			7	1,655				LIMITE INFERIOR	\$879.722	
			8	1,629				VALOR ADOPTADO TERRENO	\$897.218	
			9	1,608						
			10	1,592						
			11	1,580						
			12	1,569						

Los valores de lotes, observados del mercado inmobiliario, una vez descontada la componente construcción van desde el promedio de \$897.218, hasta el límite superior de \$914.714 y límite inferior de \$879.722, las muestras tienen características comparables al lote objeto de estudio y se encuentran en la zona y la misma comuna 6. Para este caso adoptamos, para el terreno, el límite promedio por las características de las muestras y por el principio de sustitución. Se adopta entonces, para el lote analizado el valor del límite promedio o sea la suma de **\$897.218**, además por la ubicación de la casa en estudio sobre en la esquina de la Calle 70B peatonal con la carrera 1C2-03 que es una vía vehicular, de una calzada en doble sentido. La fachada que está orientada a la vía vehicular es la

correspondiente al lado más largo del lote en la que se ubican la escalera de acceso a las viviendas del segundo y tercer piso, el resto del antejardín se utiliza como parqueadero de autos.

PROMEDIO	\$897.218
DESV. ESTAND.	\$38.628
COEF. VARIAC.	4,31%
NÚMERO DE DATOS	12
RAIZ	3,46
t(N)	1,569
LIMITE SUPERIOR	\$914.714
LIMITE INFERIOR	\$879.722
VALOR ADOPTADO TERRENO	\$897.218

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	10	70	14%	3	24,79%	\$ 882.054,75	\$ 218.630,93	\$ 663.423,82
2	30	70	43%	3	43,17%	\$ 1.176.073,00	\$ 507.732,53	\$ 668.340,47
3	20	70	29%	3	33,14%	\$ 1.176.073,00	\$ 389.779,61	\$ 786.293,39
4	18	70	26%	3	31,34%	\$ 1.176.073,00	\$ 368.550,77	\$ 807.522,23
5	24	70	34%	3	36,95%	\$ 1.176.073,00	\$ 434.599,03	\$ 741.473,97
6	26	70	37%	3	38,96%	\$ 1.176.073,00	\$ 458.189,62	\$ 717.883,38
7	1	70	1%	3	18,70%	\$ 882.054,75	\$ 164.918,12	\$ 717.136,63
8	35	71	49%	3	48,24%	\$ 1.176.073,00	\$ 567.328,58	\$ 608.744,42
9	25	70	36%	3	37,95%	\$ 1.176.073,00	\$ 446.295,92	\$ 729.777,08
10	26	70	37%	3	38,96%	\$ 1.176.073,00	\$ 458.189,62	\$ 717.883,38
11	15	70	21%	3	28,76%	\$ 1.176.073,00	\$ 338.183,61	\$ 837.889,39
12	12	70	17%	3	26,32%	\$ 1.176.073,00	\$ 309.587,75	\$ 866.485,25

6.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

PARA LA COMPONENTE CONSTRUCCIÓN

Se parte del presupuesto adjunto como valor de reposición a nuevo de la casa con las especificaciones de la construcción que se observan en el inmueble al momento de la visita, teniendo en cuenta su estrato, estado de conservación y edad.

De acuerdo con la tabla siguiente elaborada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, una casa de estrato 2, tiene un costo reposición a nueva de \$1.176.073.

En la visita practicada al interior de la casa, que fue permitida por su residente, el día Once (11) de Julio del año en curso, se pudo verificar que el tercer piso no presenta la construcción totalmente terminada, teniendo en cuenta esta condición específica para este piso, el valor por m2 a asignar se establece en un **75%** del costo de reposición a nuevo es decir $\$1.176.073 \times 75\% = \text{\$882.054,75}$ como valor a nuevo, al cual se aplicarán los factores de depreciación por edad y estado.

COSTOS DE REPOSICION OBRAS PARA METODOLOGIAS VALUATORIAS		Lonja de Propiedad Raiz de Cali y Valle de Cauca
ABR 2020 – JUL -2020	DOC 012 20	BASE DE DATOS 02/ 2020

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 2 TRIM 2020 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VP	VS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 2020 (INCLUYE AIU)	\$950.951 /m ²	\$1.101.775 /m ²	\$1.176.073 /m ²	\$1.357.896 /m ²	\$1.440.310 /m ²	\$1.676.452 /m ²	\$2.219.857 /m ²	\$3.286.834 /m ²
% CI (INCLUIDO)	24,94%	27,00%	28,79%	27,86%	25,92%	27,69%	26,58%	23,32%

Nota. El ítem estrato 6 – lujo, se trata de casas con enchape de alta gama (mayores a 200M/m²) en casi todas sus áreas, puertas en cedro, puerta principal con blindaje y chapas especiales de seguridad, ventanas en aluminio tipo pesado arquitectónico, cielo falso arquitectónico, sistema integrado inteligente de iluminación y eléctrico, closets en cedro, aparatos sanitarios de última generación, cocina integral de última generación más área con piscina, jacuzzi y baño turco.

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,59%	4,38%	2,70%	2,23%	2,18%	2,00%	1,64%	1,08%
CIMENTACION	13,35%	10,82%	5,65%	5,79%	6,16%	5,16%	4,59%	3,02%
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	6,30%	5,75%	2,59%	2,35%	2,51%	1,93%	1,33%	0,88%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,27%	19,14%	17,41%	16,54%	14,81%	11,15%	7,33%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,88%	15,00%	11,80%	13,29%	12,62%	14,07%	10,62%	6,99%
CUBIERTAS	11,34%	13,88%	11,18%	11,85%	11,01%	10,59%	5,15%	4,33%
PISOS	0,18%	3,97%	9,59%	8,26%	7,70%	8,16%	6,43%	23,23%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,91%	7,33%	6,07%	6,18%	7,10%	6,51%	5,66%	3,72%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7,39%	6,24%	3,22%	2,59%	2,89%	3,07%	2,03%	1,34%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,35%	0,94%	1,20%	1,19%	1,24%	1,11%	0,81%	1,73%
APARATOS SANITARIOS	1,51%	2,14%	7,30%	6,06%	5,42%	4,61%	9,10%	9,97%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,75%	3,10%	7,70%	11,51%	11,75%	13,85%	18,14%	12,42%
PINTURA	3,21%	2,62%	4,79%	5,94%	5,30%	4,62%	3,50%	2,30%
VARIOS	3,01%	2,52%	8,62%	2,94%	3,86%	5,43%	14,45%	18,10%
OBRAS EXTERIORES	1,20%	1,03%	3,44%	2,81%	3,71%	4,07%	5,39%	3,55%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 20209 (INCLUYE AIU)	\$950.951 /m ²	\$1.101.775 /m ²	\$1.176.073 /m ²	\$1.357.896 /m ²	\$1.440.310 /m ²	\$1.676.452 /m ²	\$2.219.857 /m ²	\$3.286.834 /m ²
% CI (INCLUIDO)	24,94%	27,00%	28,79%	27,86%	25,92%	27,68%	26,58%	23,32%
TOTAL MANO DE OBRA	29,18%	28,09%	27,57%	27,49%	28,21%	26,18%	21,56%	15,22%
TOTAL MATERIALES	57,71%	60,70%	61,89%	62,00%	61,10%	64,28%	71,25%	80,01%
TOTAL EQUIPOS	10,16%	8,17%	7,15%	7,29%	7,58%	6,73%	5,21%	3,47%
TOTAL TRANSPORTE	2,95%	3,04%	3,39%	3,22%	3,11%	2,80%	1,98%	1,31%

La vivienda VIP es aquella cuyo costo no supera los 70 SMLMV es decir \$57.968.120 y la vivienda VIS es la que tiene un valor superior a 70 y hasta 135 SMLMV, es decir, \$111.795.660.

El valor de la vivienda incluye el valor de los bienes muebles o inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos, tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.

Al valor de reposición a nuevo de la construcción se le calcula la depreciación o los deméritos de acuerdo con el método Fitto y Corvinni, teniendo en cuenta la edad, vida útil y estado de conservación.

Para pisos 1 y 2:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
P-1 y P-2	16	70	23%	3	29,60%	\$ 1.176.073,00	\$ 348.109,18	\$ 827.963,82
VIVIENDA PISO 1 Y PISO 2							VALOR ADOPTADO	\$ 827.963,82

Para piso 3:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
P-3	8	70	11%	3	23,32%	\$ 882.054,75	\$ 205.661,49	\$ 676.393,26
VIVIENDA PISO 3							VALOR ADOPTADO	\$ 676.393,26

Se adoptan para las construcciones en el estado en que se encuentran a la fecha de este estudio, las siguientes:

- 1- La suma de \$827.963,82/m², para los pisos primero (1°) y segundo (2°).
- 2- La suma de \$676,393.26/m². para el piso tercero (3°).

7. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

UBICACIÓN: Es un sector consolidado en el uso mixto residencial. Se ubica muy cerca de una de las más importantes vías de la comuna y la ciudad como es la calle 70 o Autopista Oriental, por la que transcurren varias rutas del MIO y cerca de la salida a Palmira y el norte del Valle del Cauca, la Terminal Paso del Comercio del sistema de transporte urbano MIO, ubicada en la carrera primera con calle 70, igualmente el Cementerio Metropolitano del Norte y del Centro Comercial La 14 Calima.

ACCESIBILIDAD: Se reconoce para el inmueble en estudio una buena accesibilidad vehicular, como quiera que se encuentra en un sector servido por importantes vías de la red básica primordial de la ciudad. Obviamente, esta importante dotación de infraestructura vial que se observa y que le permite buenas condiciones de accesibilidad vehicular al sector, se encuentra estrechamente vinculada con la accesibilidad peatonal.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: La infraestructura instalada en el sector, garantiza un servicio de excelente calidad en términos generales para los ítems de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telefonía.

LOTE DE TERRENO: Respecto al lote de terreno con buenas características físicas en términos de conformación, configuración y relieve. Tiene una extensión superficiaria de 56.85 m², sin los antejardines, el área que está utilizando la casa correspondiente a antejardines es de 20.50 metros cuadrados aproximadamente.

CONSTRUCCIONES: La construcción del módulo básico que entregó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) hace aproximadamente 45 años (1975), era una casa de un piso de altura. A este módulo inicial fué necesario intervenirlo adelantando obras de demolición, en techos, muros, pisos, etc., para adecuar todas las redes de suministro y evacuación de servicios públicos, zapatas, vigas de cimentación, también se adelantó la construcción de la estructura, columnas, losas de entrepiso en concreto reforzado, finalmente a través de varios años de construcción, hay un edificio de tres pisos, en vista de todos los cambios realizados, se considera para los cálculos del demérito de acuerdo con las tablas de Fitto Corvini, según la norma, una edad de dieciséis (16) años para los dos primeros pisos y ocho (8) años para el tercer piso. Igualmente, el inmueble requiere el mantenimiento normal para su buena conservación, no se suministró licencia de construcción.

NORMATIVIDAD: Es un sector con uso de área RESIDENCIAL PREDOMINANTE.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización se comporta en condiciones normales del mercado inmobiliario. Las perspectivas de valorización permanecen estables para el sector residencial de su estrato. Bajo la actual circunstancia de aislamiento socioeconómico y ecológico que se atraviesa por la pandemia, tampoco se encuentran hechos demostrados ni indicadores precisos que obliguen a modificar las condiciones de análisis con la certeza requerida, es una condición temporal que requerirá mayor tiempo de evolución.

8. VALOR RAZONABLE:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas, se decidió asignar al inmueble objeto de avalúo, el siguiente Valor Razonable:

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL			
TIPO DE INMUEBLE: CASA ESQUINERA DE TRES PISOS EN VIA VEHICULAR Y VIA PEATONAL DEL BARRIO.			
UBICACIÓN: CALLE 70B No. 1C2 – 03 BARRIO SAN LUIS – MUNICIPIO DE CALI – VALLE DEL CAUCA.			
FECHA: JULIO 25 DE 2020			
DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE	56,85	897.218,00	51.006.847,16
AREA CONSTRUIDA		VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCION P1-P2	115,58	827.963,82	95.696.057,91
CONSTRUCCION P3	62,63	676.393,26	42.362.510,02
TOTAL			
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE:			\$189.065.415,10
SON: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y UN CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS CON 10/100 M/CTE.			

Nota 1: El área del lote no incluye los antejardines, ya que en la Escritura Pública de compra venta número 1055 del 28 de febrero de 1975. Notaría 2ª., de Cali, sólo aparece como área privada cincuenta y seis con ochenta y cinco (56,85) metros cuadrados.



GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON

Arquitecta Avaluadora

URBANOS – RURALES – ESPECIALES

CELULAR 3164674212

Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A. No.1755

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-31151782



DOUGLAS DAZA PARRA

Arquitecta Avaluador

URBANOS – RURALES – ESPECIALES

CELULAR 3117856419

Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A. No.3904

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-16261366

9. ANEXO CALCULO ARRIENDOS:

El apartamento del primer piso, se alquila desde Diciembre del año 2003, para un total de 160 meses y una vacancia de 51 meses.

El apartamento del segundo piso se alquila desde Diciembre del año 2011 para un total de 88 meses y una vacancia de 27 meses.

dic-97	dic-98	dic-99	dic-00	dic-01	dic-02	dic-03	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jul-20	Apto piso 1	Apto piso 2
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10	año 11	año 12	año 13	año 14	año 15	año 16	año 17	año 18	año 19	año 20	año 21	año 22	año 23		
						12	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	4	160	
vacancia							3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51	
														12	9	9	9	9	9	9	9	9	4		88
														3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		27
																								211	115

Se hace un estudio de mercado de arriendos de apartamentos similares a los del objeto de estudio, en el sector, encontrando un valor promedio de \$7.830 pesos por cada metro cuadrado alquilado; adoptamos este valor pues el coeficiente de variación que se obtiene en el estudio de mercado es de 7,06%, inferior al 7,50% que exige la norma, este valor lo aplicamos para todos los años anteriores ya que corresponde al valor presente de los arriendos cobrados en el pasado y cualquier cálculo que se haga debe concluir con un valor igual al que encontramos con el que se arriendan actualmente, los apartamentos en el sector en el que se ubican los apartamentos estudiados.

COMPARACION DE MERCADO ALQUILERES

No.	MUNICIPIO	UBICACIÓN	FUENTE	TELEFONO	VALOR CANON MENSUAL	% DEPURAC.	VALOR CANON DEPURADO	AREA PRIVADA	VALOR RENTA M2 APTO.	VALOR TOTAL CANON APTO	OBSERVACIONES
1	CALI	SAN LUIS	A&C Inmobiliarios	6679292	\$ 450.000	5,00%	\$ 427.500	52,00	\$ 8.221	\$ 427.500	Piso 1
2	CALI	SAN LUIS	A&C Inmobiliarios	6679292	\$ 440.000	5,00%	\$ 418.000	60,00	\$ 6.967	\$ 418.000	Piso 3
3	CALI	SAN LUIS	Cony Gómez	3044310442	\$ 550.000	5,00%	\$ 522.500	68,00	\$ 7.684	\$ 522.500	Piso 2
4	CALI	SAN LUIS	Bienco Inmobiliaria	4855656	\$ 800.000	5,00%	\$ 760.000	100,00	\$ 7.600	\$ 760.000	Piso 3
5	CALI	SAN LUIS	Jose Villalobos	3137370842	\$ 600.000	5,00%	\$ 570.000	70,00	\$ 8.143	\$ 570.000	piso 3
6	CALI	SAN LUIS		3223867728	\$ 520.000	5,00%	\$ 494.000	64,00	\$ 7.719	\$ 494.000	piso 2
7	CALI	SAN LUIS	LILIBET MUÑOZ	4329789 3216314963	\$ 550.000	5,00%	\$ 522.500	60,00	\$ 8.708	\$ 522.500	Piso 3
8	CALI	SAN LUIS	Mónica	3202088003	\$ 400.000	5,00%	\$ 380.000	50,00	\$ 7.600	\$ 380.000	Piso 3
9	CALI	GAITAN	HECTOR	3152592368	\$ 580.000	5,00%	\$ 551.000	65,00	\$ 8.477	\$ 551.000	Piso 2
10	CALI	SAN LUIS		3216058741	\$ 680.000	5,00%	\$ 646.000	90,00	\$ 7.178	\$ 646.000	

N	t-student
1	4,696
2	2,403
3	1,996
4	1,858
5	1,746
6	1,692
7	1,655
8	1,629
9	1,608
10	1,592

PROMEDIO M2	\$ 7.830
DESVIACION	552,89
COEFICIENTE DE VARIACION	7,06%
NÚMERO DE DATOS	10
RAIZ	3,162
t(N)	1,592
LIMITE SUPERIOR	\$ 8.108
LIMITE INFERIOR	\$ 7.551
VALOR ADOPTADO ALQUILER MENSUAL	\$ 7.830



PROMEDIO M2	\$ 7.830
DESVIACION	552,89
COEFICIENTE DE VARIACION	7,06%
NÚMERO DE DATOS	10
RAIZ	3,162
t(N)	1,592
LIMITE SUPERIOR	\$ 8.108
LIMITE INFERIOR	\$ 7.551
VALOR ADOPTADO ALQUILER MENSUAL	\$ 7.830

Finalmente, aplicamos los datos encontrados para encontrar el valor de todos los arriendos traídos a valor presente.

CALCULO DEL VALOR DE LOS ALQUILERES						
	m2	alquiler m2	alquiler/mes	Meses	subtotal	total
Area piso 1	52,95	7.830	414.599	160	66.335.760	
Area piso 2	62,63	7.830	490.393	88	43.154.575	
TOTAL INGRESOS APARTAMENTOS PISOS 1 Y 2					109.490.335	
Menos gastos						
Predial		600.000		18	10.800.000	
Servicios, mantenimiento		8%			8.759.227	
VALOR TOTAL DE LOS ARRIENDOS						89.931.108

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada Carrera 1C2



Fachada Carrera 1C2



Fachada Carrera 1C2



Nomenclatura



Vía peatonal calle 70B



Carrera 1C2



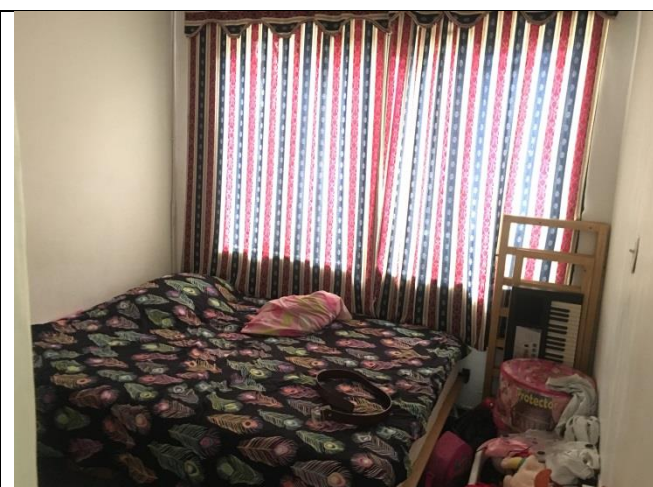
Sala-Comedor piso 1



Baño piso 1



Cocina piso 1



Alcoba 1 piso 1



Alcoba 2 piso 1



Zona ropas piso 1



Escalera en antejardín acceso piso 2



Sala Comedor piso 1



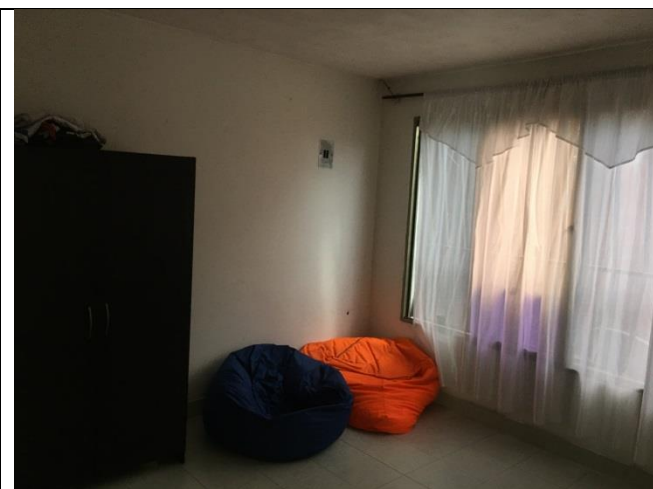
Cocina piso 2



Baño piso 2



Baño piso 2



Alcoba 1 piso 2



Alcoba 2 piso 2



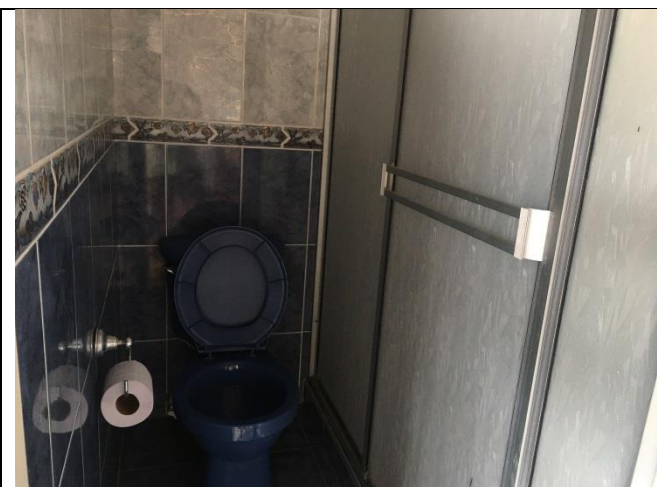
Alcoba 3 piso 2



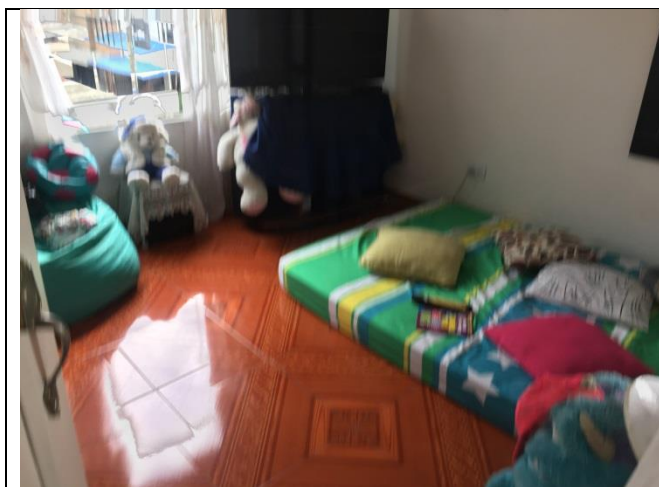
Salón comedor piso 3



Comedor piso 3



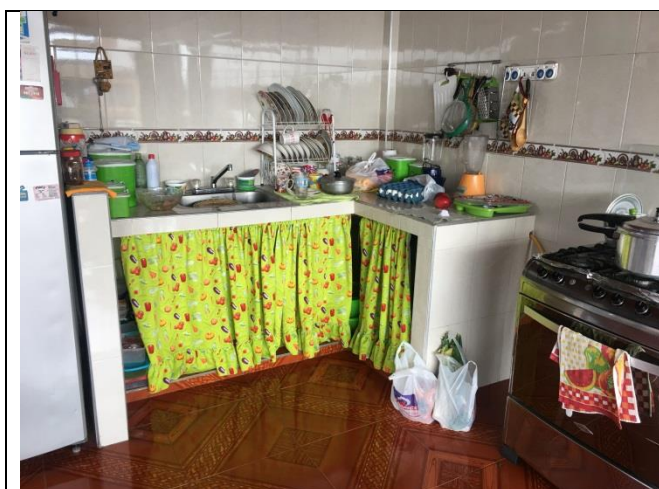
Baño piso 3



Alcoba 1 piso 3



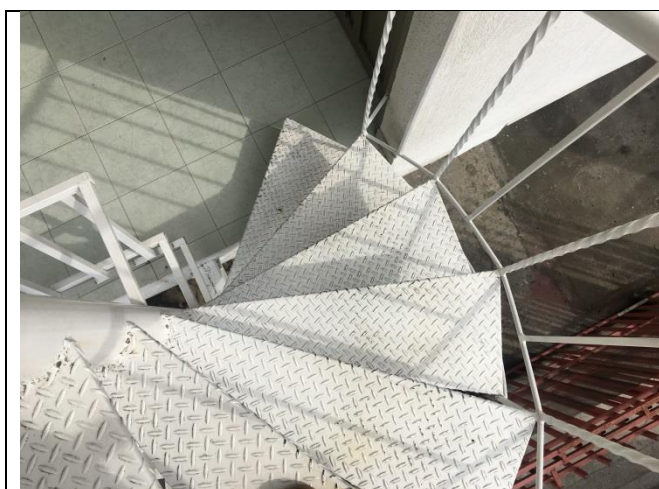
Alcoba 2 piso 3



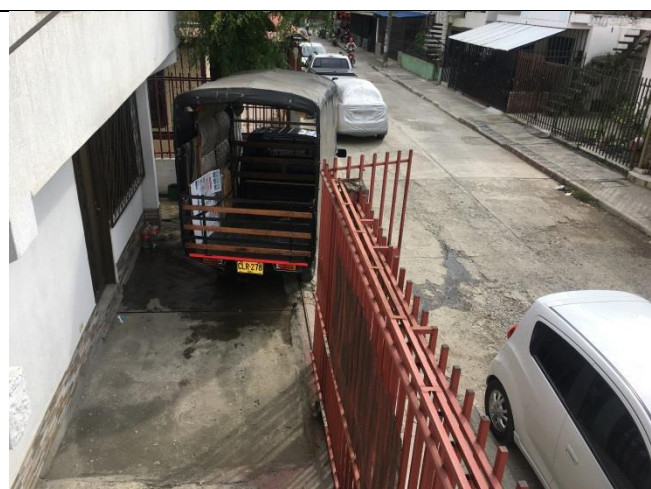
Cocina piso 3



Zona de ropas piso 3

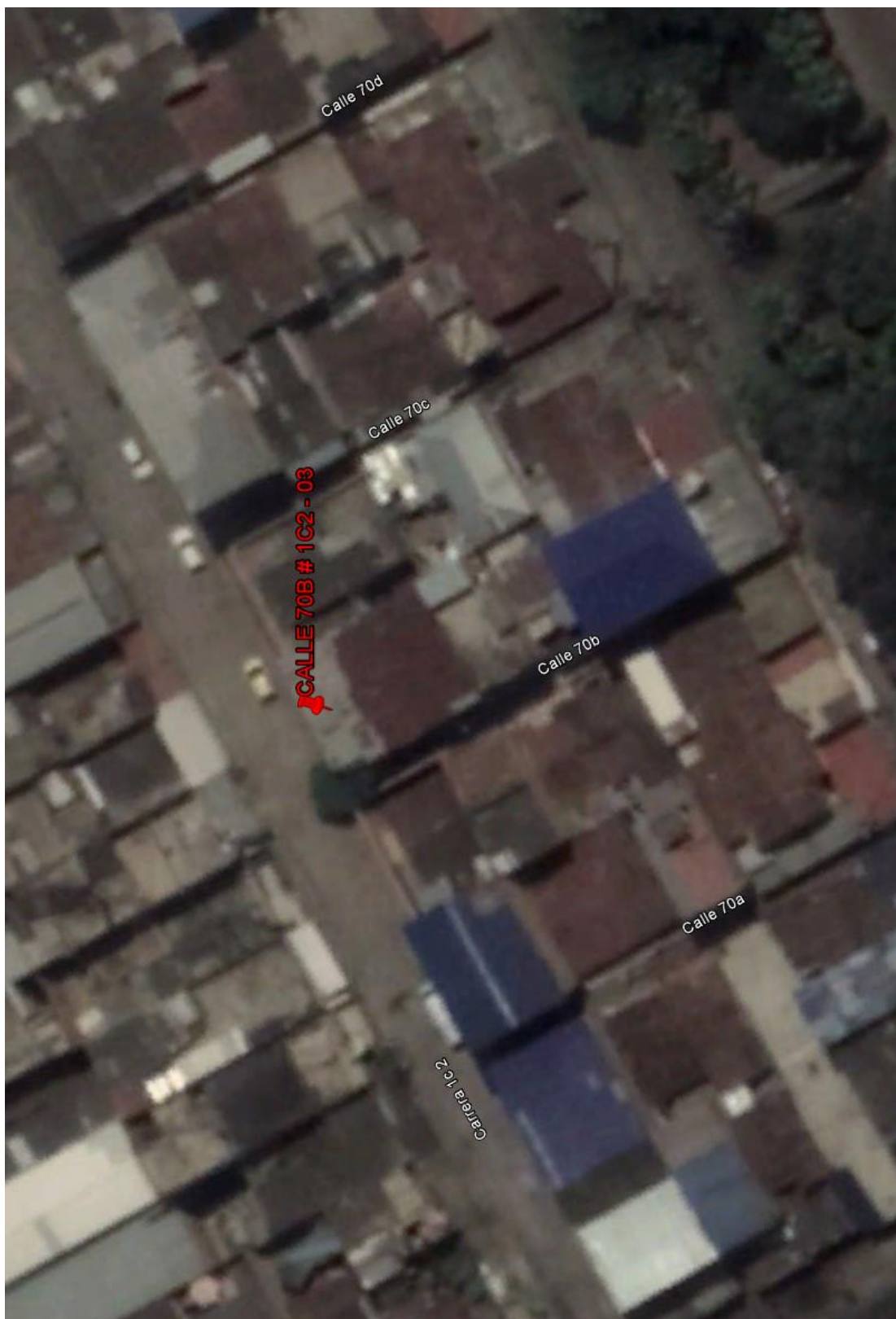


Escalera de acceso al piso 3

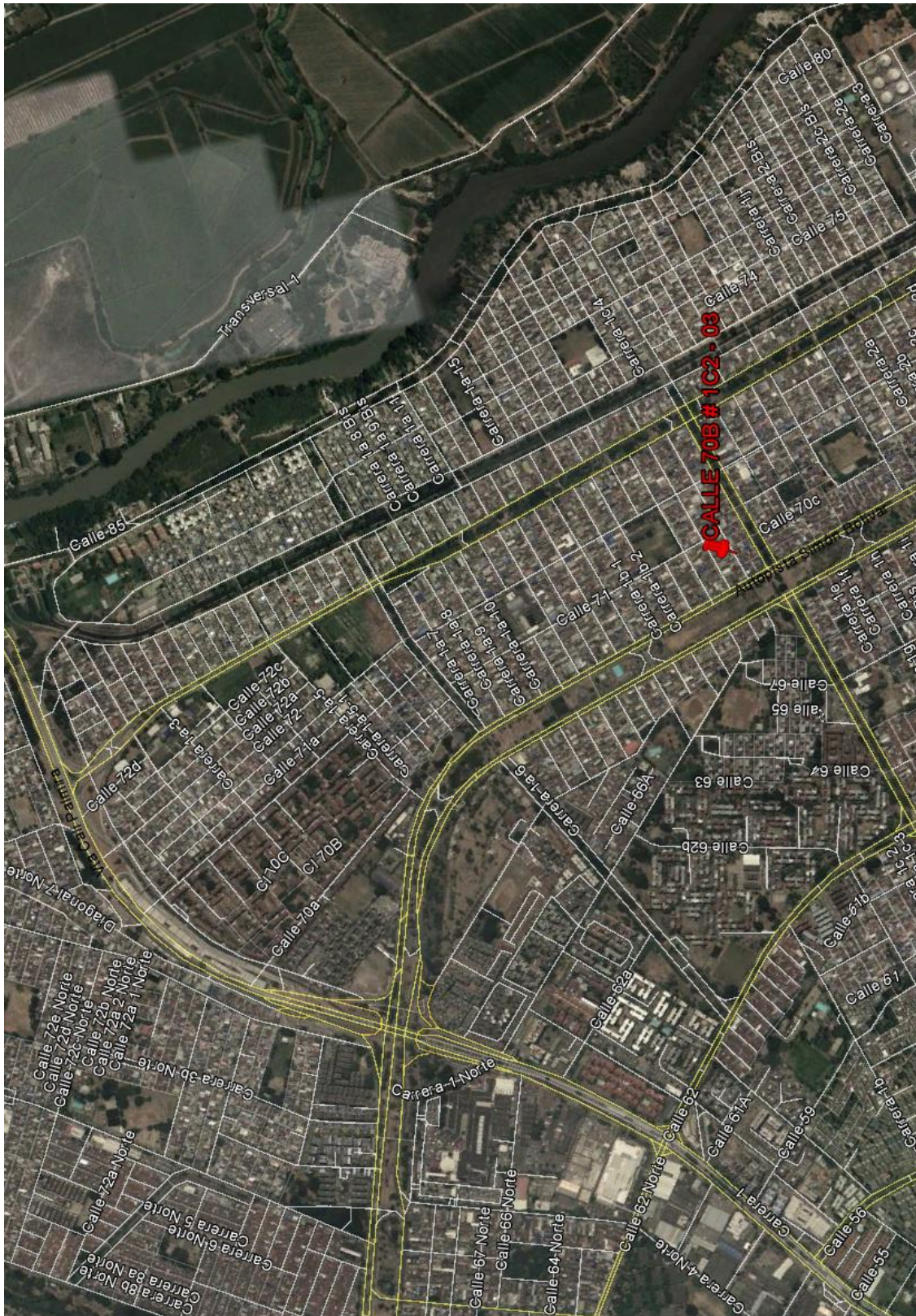


Antejardín piso 1

11. EL INMUEBLE EN LA CUADRA



12. EL INMUEBLE EN EL SECTOR



13. CERTIFICADOS

**Registro Nacional de Avaluadores**

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS **Nº** **URB-0554**

**Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.**

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

CERTIFICA QUE:

GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON
C.C. 31151782

R.N.A 1755

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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.


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

Fecha de aprobación: 01/08/2016
Fecha de vencimiento: 31/08/2020

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 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OC-P-008



PIN de Validación: acf50a7a



<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) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782, 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-31151782.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON 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 10 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: acf50a7a



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

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 14 #83-50, APTO 204 TORRE A
Teléfono: 3165283150
Correo Electrónico: glorialydar@hotmail.com

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

Arquitecta - 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) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782.

El(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON 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

acf50a7a

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 2020 y tiene vigencia de 30 días

Página 2 de 3



PIN de Validación: acf50a7a



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA
C.C. 16261366

R.N.A 3904

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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

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

Fecha de aprobación: 01/12/2017

Fecha de vencimiento: 31/12/2021

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 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OC-008



PIN de Validación: b3da0ad0



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) DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16261366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16261366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA 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 25 Sep 2017	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición

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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b3da0ad0



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE 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: CALLE 14 # 83-50, APTO 204 TORRE A
 Teléfono: 3117856419
 Correo Electrónico: douglasdaza@hotmail.com

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

Arquitecto - La 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) DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16261366.

El(la) señor(a) DOUGLAS ALFONSO DAZA PARRA 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

b3da0ad0

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 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3da0ad0



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francycelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

Señor
JUEZ 7 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REF.: PROCESO DE LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE AMANDA BECERRA ARBELAEZ CONTRA JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ

RADICACIÓN: 2019-00151-00

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO, en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito presentar ante su despacho **INVENTARIO Y AVALUÓ DEL BIEN INMUEBLE** del bien objeto de la liquidación de la Sociedad Patrimonial existente entre la señora **AMANDA BECERRA ARBELAZ y JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ**.

ACTIVO SOCIAL:

PARTIDA PRIMERA: Se trata de una casa esquinera, de 3 pisos independientes, ubicada en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali. LINDEROS: NORTE: En longitud de 9.64 mts con terreno del instituto de crédito territorial; ORIENTE: en longitud de 5.50 mts con terrenos del instituto de crédito territorial; SUR: en longitud de 9.60 mts con el lote No. 6 de la misma manzana; OCCIDENTE: en longitud de 6.34 mts calle 70 B de por medio con el lote No. 8 de la manzana 22, el cual consta de una construcción de tres pisos, dicho inmueble fue adquirido por los esposos Amanda Becerra Arbeláez y José Grijalba Ordoñez, durante la vigencia de su matrimonio, mediante escritura pública No. 9.766 del 31 de diciembre de 1997 de la Notaria Decima del Circulo de Cali y se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-344490 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDA PARTIDA: El inmueble ubicado en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali, ha producido cánones de arrendamiento los Aptos 1 y 2 de la siguiente manera los cuales son percibidos por el señor JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ:

El Apartamento del primer piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2003, en un canon de \$ 414.599 para un total de 160 meses discriminado así:

De enero de 2003 a Diciembre de 2003 (12 meses) recibió \$ 4.975.188
De Abril de 2004 a Diciembre de 2004 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2005 a Diciembre de 2005 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2006 a Diciembre de 2006 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2007 a Diciembre de 2007 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2008 a Diciembre de 2008 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2009 a Diciembre de 2009 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2010 a Diciembre de 2010 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2011 a Diciembre de 2011 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2012 a Diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2013 a Diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2014 a Diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2015 a Diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2016 a Diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2017 a Diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2018 a Diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 3.731.391



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francyelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

De Abril de 2019 a Diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2020 a Julio de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.658.396
TOTAL.....\$ 66.335.760

El Apartamento del segundo piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2011, en un canon mensual de \$490.393 para un total de 88 meses discriminado así:

De enero de 2011 a diciembre de 2011 (12 meses) recibió \$ 5.884.716
De abril de 2012 a diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2013 a diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2014 a diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2015 a diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2016 a diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2017 a diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2018 a diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2019 a diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2020 a diciembre de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.961.572
TOTAL.....\$ 43.154.584

De los correspondientes apartamentos 1 y 2 recibe un ingreso total de \$ 109.490.335
Menos gastos de predial, servicios y mantenimiento en un valor de \$ 19.559.227

Valor total en arriendo percibidos.....\$ 89.931.108
Valor Avaluó Comercial a Julio de 2020.....\$ 189.065.415,10

TOTAL ACTIVO LIQUIDO SOCIAL.....\$ 278.996.523

En cuanto al 3er piso, señorita solicito se tenga en cuenta si ese apto. Genera cánones de arrendamiento para que también sean incorporados en el activo liquido social de la sociedad patrimonial.

PASIVO:

La Sociedad Patrimonial entre ellos NO cuenta con pasivos

Bajo la gravedad del juramento la suscrita y mi poderdante desconocemos otros activos y pasivos de la sociedad patrimonial

Allego para el correspondiente inventario y avaluó del bien inmueble el avaluó comercial realizado por los evaluadores Dres. Gloria Lyda Rengifo Alarcón y Douglas Daza Parra

De la señora Juez,

Atentamente,

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
C.C. # 66.946.616 de Cali
T. P. No. 213.357 del C.S.J



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francycelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

Señor
JUEZ 7 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REF.: PROCESO DE LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE AMANDA BECERRA ARBELAEZ CONTRA JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ

RADICACIÓN: 2019-00151-00

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO, en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito presentar ante su despacho **INVENTARIO Y AVALUÓ DEL BIEN INMUEBLE** del bien objeto de la liquidación de la Sociedad Patrimonial existente entre la señora **AMANDA BECERRA ARBELAZ y JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ**.

ACTIVO SOCIAL:

PARTIDA PRIMERA: Se trata de una casa esquinera, de 3 pisos independientes, ubicada en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali. LINDEROS: NORTE: En longitud de 9.64 mts con terreno del instituto de crédito territorial; ORIENTE: en longitud de 5.50 mts con terrenos del instituto de crédito territorial; SUR: en longitud de 9.60 mts con el lote No. 6 de la misma manzana; OCCIDENTE: en longitud de 6.34 mts calle 70 B de por medio con el lote No. 8 de la manzana 22, el cual consta de una construcción de tres pisos, dicho inmueble fue adquirido por los esposos Amanda Becerra Arbeláez y José Grijalba Ordoñez, durante la vigencia de su matrimonio, mediante escritura pública No. 9.766 del 31 de diciembre de 1997 de la Notaria Decima del Circulo de Cali y se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-344490 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDA PARTIDA: El inmueble ubicado en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali, ha producido cánones de arrendamiento los Aptos 1 y 2 de la siguiente manera los cuales son percibidos por el señor JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ:

El Apartamento del primer piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2003, en un canon de \$ 414.599 para un total de 160 meses discriminado así:

De enero de 2003 a Diciembre de 2003 (12 meses) recibió \$ 4.975.188
De Abril de 2004 a Diciembre de 2004 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2005 a Diciembre de 2005 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2006 a Diciembre de 2006 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2007 a Diciembre de 2007 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2008 a Diciembre de 2008 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2009 a Diciembre de 2009 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2010 a Diciembre de 2010 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2011 a Diciembre de 2011 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2012 a Diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2013 a Diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2014 a Diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2015 a Diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2016 a Diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2017 a Diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2018 a Diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 3.731.391



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francyelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

De Abril de 2019 a Diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2020 a Julio de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.658.396
TOTAL.....\$ 66.335.760

El Apartamento del segundo piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2011, en un canon mensual de \$490.393 para un total de 88 meses discriminado así:

De enero de 2011 a diciembre de 2011 (12 meses) recibió \$ 5.884.716
De abril de 2012 a diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2013 a diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2014 a diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2015 a diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2016 a diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2017 a diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2018 a diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2019 a diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2020 a diciembre de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.961.572
TOTAL.....\$ 43.154.584

De los correspondientes apartamentos 1 y 2 recibe un ingreso total de \$ 109.490.335
Menos gastos de predial, servicios y mantenimiento en un valor de \$ 19.559.227

Valor total en arriendo percibidos.....\$ 89.931.108
Valor Avaluó Comercial a Julio de 2020.....\$ 189.065.415,10

TOTAL ACTIVO LIQUIDO SOCIAL.....\$ 278.996.523

En cuanto al 3er piso, señorita solicito se tenga en cuenta si ese apto. Genera cánones de arrendamiento para que también sean incorporados en el activo liquido social de la sociedad patrimonial.

PASIVO:

La Sociedad Patrimonial entre ellos NO cuenta con pasivos

Bajo la gravedad del juramento la suscrita y mi poderdante desconocemos otros activos y pasivos de la sociedad patrimonial

Allego para el correspondiente inventario y avaluó del bien inmueble el avaluó comercial realizado por los evaluadores Dres. Gloria Lyda Rengifo Alarcón y Douglas Daza Parra

De la señora Juez,

Atentamente,

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
C.C. # 66.946.616 de Cali
T. P. No. 213.357 del C.S.J



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francycelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

Señor
JUEZ 7 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REF.: PROCESO DE LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE AMANDA BECERRA ARBELAEZ CONTRA JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ

RADICACIÓN: 2019-00151-00

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO, en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito presentar ante su despacho **INVENTARIO Y AVALUÓ DEL BIEN INMUEBLE** del bien objeto de la liquidación de la Sociedad Patrimonial existente entre la señora **AMANDA BECERRA ARBELAZ y JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ**.

ACTIVO SOCIAL:

PARTIDA PRIMERA: Se trata de una casa esquinera, de 3 pisos independientes, ubicada en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali. LINDEROS: NORTE: En longitud de 9.64 mts con terreno del instituto de crédito territorial; ORIENTE: en longitud de 5.50 mts con terrenos del instituto de crédito territorial; SUR: en longitud de 9.60 mts con el lote No. 6 de la misma manzana; OCCIDENTE: en longitud de 6.34 mts calle 70 B de por medio con el lote No. 8 de la manzana 22, el cual consta de una construcción de tres pisos, dicho inmueble fue adquirido por los esposos Amanda Becerra Arbeláez y José Grijalba Ordoñez, durante la vigencia de su matrimonio, mediante escritura pública No. 9.766 del 31 de diciembre de 1997 de la Notaria Decima del Circulo de Cali y se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-344490 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDA PARTIDA: El inmueble ubicado en la CALLE 70 B # 1 C2-03 del Barrio San Luis en la ciudad de Santiago de Cali, ha producido cánones de arrendamiento los Aptos 1 y 2 de la siguiente manera los cuales son percibidos por el señor JOSE GRIJALBA ORDOÑEZ:

El Apartamento del primer piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2003, en un canon de \$ 414.599 para un total de 160 meses discriminado así:

De enero de 2003 a Diciembre de 2003 (12 meses) recibió \$ 4.975.188
De Abril de 2004 a Diciembre de 2004 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2005 a Diciembre de 2005 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2006 a Diciembre de 2006 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2007 a Diciembre de 2007 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2008 a Diciembre de 2008 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2009 a Diciembre de 2009 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2010 a Diciembre de 2010 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2011 a Diciembre de 2011 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2012 a Diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2013 a Diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2014 a Diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2015 a Diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2016 a Diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2017 a Diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2018 a Diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 3.731.391



FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
ABOGADA

Dirección electrónica: francyelenav8@hotmail.com
Celular: 317-8546293

De Abril de 2019 a Diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 3.731.391
De Abril de 2020 a Julio de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.658.396
TOTAL.....\$ 66.335.760

El Apartamento del segundo piso, se encuentra alquilado desde Diciembre de 2011, en un canon mensual de \$490.393 para un total de 88 meses discriminado así:

De enero de 2011 a diciembre de 2011 (12 meses) recibió \$ 5.884.716
De abril de 2012 a diciembre de 2012 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2013 a diciembre de 2013 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2014 a diciembre de 2014 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2015 a diciembre de 2015 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2016 a diciembre de 2016 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2017 a diciembre de 2017 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2018 a diciembre de 2018 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2019 a diciembre de 2019 (9 meses) recibió \$ 4.413.537
De abril de 2020 a diciembre de 2020 (4 meses) recibió \$ 1.961.572
TOTAL.....\$ 43.154.584

De los correspondientes apartamentos 1 y 2 recibe un ingreso total de \$ 109.490.335
Menos gastos de predial, servicios y mantenimiento en un valor de \$ 19.559.227

Valor total en arriendo percibidos.....\$ 89.931.108
Valor Avaluó Comercial a Julio de 2020.....\$ 189.065.415,10

TOTAL ACTIVO LIQUIDO SOCIAL.....\$ 278.996.523

En cuanto al 3er piso, señorita solicito se tenga en cuenta si ese apto. Genera cánones de arrendamiento para que también sean incorporados en el activo liquido social de la sociedad patrimonial.

PASIVO:

La Sociedad Patrimonial entre ellos NO cuenta con pasivos

Bajo la gravedad del juramento la suscrita y mi poderdante desconocemos otros activos y pasivos de la sociedad patrimonial

Allego para el correspondiente inventario y avalúo del bien inmueble el avalúo comercial realizado por los evaluadores Dres. Gloria Lyda Rengifo Alarcón y Douglas Daza Parra

De la señora Juez,

Atentamente,

FRANCY ELENA VALDES TRUJILLO
C.C. # 66.946.616 de Cali
T. P. No. 213.357 del C.S.J