

RAD. 2017-105 DTE GRUPO SANTAMARIA DDO CORPORACION POPULAR (POR FAVOR TENER EN CUENTA ESTE)

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA <jazminizquierdoolaya@hotmail.com>

Lun 10/05/2021 3:42 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (5 MB)

1MEMORIAL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA 10 DE MAYO DE 2021.pdf; 2OBJECION Y OBSERVACION AL TRASLADO DE LOS AVALUOS.pdf; 3AVALUO DE MANZANAS I Y J CINCUENTA Y TRES LOTES Urbanizacion EL PORVENIR- MI PROMESA.pdf;

Buenas tardes,

Por favor omitir el mensaje anterior y tener en cuenta este, para ser tenido en cuenta dentro del proceso civil que cursa en su despacho.

Atentamente,

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA

Abogada

Doctora.

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO, CON MEDIDAS PREVIAS
DEMANDANTE	GRUPO SANTAMARIA S.A.
DEMANDADO	CORPORACION POPULAR DE PALMIRA
RADICACION	765203103002-2017-00105-00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA, mayor y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.845.349 expedida en Cali, portadora de la T.P No. 253.419 del C.S de la J, actuando como apoderada de **LA PARTE DEMANDANDA**, por medio del presente escrito me permito realizar las siguientes apreciaciones al auto emitido por el despacho y notificado por estado el 03 de mayo de 2021, de la siguiente manera.

Señora Juez, lo primero que considero importante aclararle al despacho, es que los predios que se han perseguido en el proceso, no son los relacionados en la parte considerativa del auto emitido por su despacho. En este sentido, es importante manifestar que usted emitió el Auto Interlocutorio No. 505 del 13 de noviembre de 2019 donde relaciono las siguientes matriculas inmobiliarias:

1. 378-58996.....	\$535.124.500
2. 378- 181617.....	\$17.568.000
3. 378- 181618.....	\$ 13.176.000
4. 378- 181619	\$13.176.000
5. 378- 181620.....	\$13.176.000
6. 378- 181621.....	\$13.176.000
7. 378- 181622.....	\$13.176.000
8. 378- 181623.....	\$13.176.000
9. 378-181626.....	\$13.176.000
10. 378- 181627.....	\$ 13.176.000
11.378-181630.....	\$13.176.000
12. 378- 181631.....	\$13.176.000
13. 378- 181632.....	\$17.568.000
Total.....	\$702.020.900

De acuerdo con esta información, muy respetuosamente le expreso que son estos los predios que deben ser evaluados y perseguidos dentro del proceso. Sin embargo, el abogado de la parte demandante, de manera **TENDENCIOSA Y OBRANDO DE MALA FÉ**, solicitó el desembargo de 27 lotes, incluyendo en este pedido los lotes que se encuentran para remate y, efectivamente, el juzgado a su digno cargo por medio de auto del 9 de septiembre del 2020 ordenó el desembargo de esos 27 lotes, incluyendo los que

están avaluados y secuestrados para remate. Con lo cual, el apoderado que representa a la parte DEMANDANTE logró el objetivo de inducir en error al juzgador. No obstante, quiero resaltar, que esta situación le fue aclarada al despacho, mediante memorial radicado por vía correo electrónico el 29 de enero de 2021.

En mi calidad de apoderada de la parte demandante, radique el 10 de octubre de 2019 recurso de reposición y en subsidio de apelación, frente al tema de las matriculas inmobiliarias que saldrían a remate, SUSTENTO QUE A CONTINUACION SE DETALLA.

RAZONES QUE SUSTENTAN EL RECURSO:

Es preciso anotar que mediante el Auto Interlocutorio que se solicita se reponga en este escrito, su señoría procedió a dejar en firme el valor de los avalúos comerciales aportados por mi mandante, por lo tanto el despacho expone las matriculas inmobiliarias que serán objeto de la diligencia de remate programada para el día 14 de noviembre de 2019, con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en sentencia debidamente ejecutoriada.

Le solicitamos señora Juez de manera respetuosa que de acuerdo con el avalúo realizado por los profesionales asociados a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, que hemos anexado previamente a su despacho con registro AV-1907090 y AV-1907091 del 31 de julio de 2019 y que sirve de base para valorar el lote de terreno que por decisión judicial va a salir a remate el próximo 14 de noviembre, se **RECONSIDEREN** las zonas que son objeto del remate, debido a que en las actuales condiciones de la selección propuesta por la señora juez se produce una **FRAGMENTACIÓN O SEGMENTACIÓN** en partes dispersas de las zonas del terreno, (378-181671, 378-181680, 378-181678, 378-181677, cuatro Lotes en la manzana G, 378-181607, 378181605, dos lotes en la manzana C y 378-1811781 lote en la manzana J), lo cual perjudica gravemente el uso que en un futuro las partes puedan hacer del terreno en mención y va a causar innumerables inconvenientes y futuras demandas entre las partes **LO CUAL NO CORRESPONDE AL PRINCIPIO ZUMO DEL DERECHO QUE ES LA JUSTICIA Y A LA ECONOMÍA PROCESAL.**

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos que debido a que en la denominada como zona lote A localizada entre las calles 60 y 62 con las carreras 41 y 42 en el avalúo, la cual corresponde al globo de terreno en bruto sin urbanizar (o no compartimentado por el loteo individual) de acuerdo con el avalúo comercial AV-1907091, no se alcanza el valor establecido en el remate y hace que sea necesario adicionar ocho lotes inmuebles individuales de la otra zona compartimentada en 80 lotes inmuebles de terrenos urbanos denominada como Etapa I de acuerdo con el avalúo comercial AV-1907090 localizada entre las calles 59 y 60 con carreras 38A y 42; el acto del remate se concentre exclusivamente en **MANZANAS COMPLETAS** de la zona denominada como Etapa I de acuerdo con el avalúo comercial AV-1907090.

A lo cual el despacho mediante Auto No. 505 de 13 de noviembre de 2019, procede a resolver de la siguiente manera:

Tal como lo explica la parte recurrente, la selección de bienes a rematar propuesta por el despacho en el auto atacado no contiene inmuebles ubicados de manera concentrada, sino que están repartidos en varias manzanas, por tanto es posible hacer una nueva selección que evite al máximo tal disgregación, lo que hace más viable el remate, resulta útil para las partes y para terceros interesados además se ajusta a las previsiones del artículo 444 parágrafo 2 del Código General del Proceso.

Entonces, bajo el criterio anterior se ordenará el remate del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-58996 de la O.R.I.P de Palmira, avaluado en la suma de \$535.124.900, **más la totalidad de los 12 lotes ubicados en la manzana D**, cuyos avalúos suman \$166.896.000, para un total general de \$702.020.900

Cabe agregar que esta nueva selección de inmuebles hecha por el juzgado para rematar, al igual que la pasada, obedece a la indicación que contiene el inciso 1º del artículo 448, que autoriza el remate de bienes que se encuentren embargados, secuestrados y avaluados, situaciones que en forma simultánea concurren en la totalidad de inmuebles aprisionados en este asunto. No sobra agregar que es menos dispendioso para ambas partes y para la administración de justicia llevar a cabo en audiencia el remate de 13 inmuebles que el de 47 más cuando dado su valor, podría resultar excesivo.

En el mismo sentido, es necesario aclarar que frente a la manifestación que hace su señoría y que expone en el auto interlocutorio, en el cual se manifiesta que no se presentó el avalúo comercial de 52 lotes ubicados en la Manzana I y J. Me permito informar al despacho que el avalúo de los CINCUENTA Y DOS LOTES (52) fue aportado por la suscrita, tal y como se prueba en el siguiente pantallazo, tomado directamente del expediente digital.

MEMORIAL DESCORRIENDO TRASLADO DEL AVALUO DE LOS BIENES

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA <jazminizquierdoolaya@hotmail.com>

Lun 8/02/2021 2:47 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: oscarmb88@hotmail.com <oscarmb88@hotmail.com>

6 archivos adjuntos (16 MB)

5.TABLA COMPARATIVA DE LOS AVALUOS EN PDF.pdf; 6.ANEXOS RELACIONADOS EN EL ESCRITO DE OBSERVACIONES.pdf; 2 .AVALUO DE MANZANAS I Y J CINCUENTA Y TRES LOTES Urbanizacion EL PORVENIR- MI PROMESA.pdf; 3.12 LOTES MANZANA D Urbanizacion EL PORVENIR- MI PROMESA.pdf; 4.AVALUO COMERCIAL (LOTE EN BRUTO -Palmira Corporacion Popular).pdf; 1.OBJECCION Y OBSERVACION AL TRASLADO DE LOS AVALUOS.pdf;

Buenas tardes.

Cordial saludo, mediante la presente procedo a descorsar el traslado de los avalúos presentados por la parte demandante y presento las observaciones a lugar que se desprenden en aras de que sean parte del proceso.

Agradezco se me confirme el recibido de lo mismo.

Cordialmente,

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA
Abogada

Corolario de lo anterior, es pertinente manifestarle al despacho la solicitud expresa de que SE ACLAREN LOS LOTES QUE HACEN parte del proceso y se indique a la suscrita si es necesario aportar los avalúos con las indicaciones técnicas por usted impartida en el Auto Interlocutorio.

Por todo lo anterior, solicito de manera respetuosa a su señoría, concentrar los bienes a remate conforme al auto 505 del 13 de noviembre de 2019, y proceder a corregir el error al que indujo el apoderado del GRUPO SANTAMARIA S.A.

En razón a lo anterior, respetuosamente solicito a usted señora Juez, reconsidere su posición, reponiendo el auto interlocutorio por usted emitido y, de no ser modificada su decisión, respetuosamente presento subsidio de apelación.

Anexo:

1. Memorial radicado al despacho el 08 de febrero de 2021, donde se expuso las observaciones al avalúo aportado por la parte demandante.
2. Se aporta nuevamente el avalúo aportado igualmente al despacho, donde se relacionó las manzanas I Y J.

Atentamente,



JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA
C.C No. 1.143.845.349 expedida en Cali
T.P No. 253.419 del C.S de la J.

Doctora.

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
 E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO, CON MEDIDAS PREVIAS
DEMANDANTE	GRUPO SANTAMARIA S.A.
DEMANDADO	CORPORACION POPULAR de PALMIRA
RADICACION	765203103002-2017-00105-00

ASUNTO: DESCORRER EL TRASLADO, ARTICULO 444 NUMERAL 2º C.G.P..AUTO DEL 25 DE ENERO DE 2021

JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA, mayor y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.845.349 expedida en Cali, portadora de la T.P No. 253.419 del C.S de la J, actuando como apoderada de la Corporación Popular de Palmira, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal establecido en el auto del 25 de enero del 2021 conforme lo estipula el artículo 444 numeral 2º del C.G.P. El tenor del precepto normativo en mención es el siguiente:

*“De los avalúos que hubieren sido **presentados oportunamente** se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”*

Me permito presentar las observaciones requeridas y objetar los avalúos presentados por el apoderado de la parte demandante, además aportar de nuevo el avalúo de los bienes de la C.P.P., que conjuntamente con los presentados en enero del 2021 demuestran el valor comercial de los mismos.

Le presento a la señora Juez las siguientes apreciaciones y observaciones:

1. La mala fe y la temeridad que ha obrado en este proceso presentado con base en una deuda inexistente y que fue probada con certificados de ingreso y egreso que no corresponden a la realidad (F89-352) **Y DONDE EL DEMANDANTE PRETENDE QUE LE PAGUEN DINEROS QUE EL MISMO RECIBIO EN SU CUENTA BANCARIA Y OTROS VALORES QUE NO CORRESPONDEN A DEUDAS DE LA C.P.P.**
2. El anhelo y deseo con mala fe y la temeridad del **GRUPO SANTAMARIA** en rematar los lotes de la **CORPORACION POPULAR DE PALMIRA**, se evidencia fácilmente desde la petición que obra a folio 678, donde **SOLICITAN EL REMATE DE LOS 81 PREDIOS DE LA C.P.P.**, presentando como avalúo para remate, el avalúo catastral más el 50% como lo establece el C.G.P, cuando eran conocedores del valor real de los mismos, y cuando habían realizado oferta sobre los mismos predios según constancia (folios 718-719) por un valor diferente al catastral. Además, el GRUPO

SANTAMARIA, siempre se ha creído en dueño de los lotes, desde el 2017 ofreció 52 lotes al director del proyecto Fondo de adaptación, según documento que se anexa.

3. Mala fe y temeridad cuando al presentar la liquidación del crédito pretendieron cobrar de más **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$22.906.250)** y todo esto lo hacen porque saben y conocen que la C.P.P. esta ilíquida, porque ha tenido que afrontar dos procesos y embargos, uno en el proceso de **CREAR VIVIENDA** para pagar una deuda del **GRUPO SANTAMARIA**, y ahora el embargo en este proceso. Por eso tiene que acudir a abogados que de buena fe y sin cobrar honorarios quieran ayudarle a la C.P.P., ya que es una corporación sin animo de lucro.
4. Por ello presente un escrito (folios 713-719), en donde hago claridad que desde julio 06 de 2017 **EL GRUPO SANTAMARIA**, había ofertado (\$600.000.000,00) al lote denominado zona A o globo de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-58996 y por cada uno de los lotes en la zona B oferto (\$6.000.000,00), propuesta que no se aceptó porque los valores propuestos estaban por debajo de los verdaderos valores de los lotes. Propuestas que solicito hagan parte de estas observaciones y objeción., y que presento de nuevo como prueba de la mala fe y temeridad tanto del abogado como del representante legal del **GRUPO SANTAMARIA**.

El abogado del **GRUPO SANTAMARIA**, conoce perfectamente esta situación y sin embargo cohonestando la mala fe y la temeridad del **GRUPO SANTAMARIA** y además conocedor de los avalúos presentados por la **CORPORACION POPULAR DE PALMIRA** en el año 2019, y después de haber inducido al juzgado en error al solicitar el desembargo de los bienes que están ordenados para remate en el auto 505 del 13 de noviembre de 2019, solicita ahora el remate de 54 predios de la C.P.P., apoyándose en el avaluó comercial presentado por la C.P.P. en el 2019, cuando este tenía más de un año de haberse elaborado, y al ser requerido por el juzgado para que presentara un nuevo avaluó, presenta de **MALA FE, el avaluó catastral más el 50%, valores que están muy por debajo de los Avalúos comerciales presentados por la C.P.P. en el 2019. LA DIFERENCIA ENTRE LOS AVALUOS PRESENTADOS POR LA C.P.P. Y ACEPTADOS POR EL GRUPO SANTAMARIA EN EL 2.019 (FOLIO 721, CUADERNO PRIMERO C) Y LOS QUE PRETENDE QUE SE LE ACEPTEN AHORA PARA REMATE, en los lotes I y J ES DE (\$ 576.550.480,00) QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS. EN EL LOTE CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 378-58996 ES DE CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS (\$118.427.900). PARA UN TOTAL EN LA DIFERENCIA DE SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 694.978.380,00). Por lo tanto, si existe mala fe y temeridad tanto del**

abogado como del Representante Legal del GRUPO SANTAMARIA, el deseo de engañar al juzgado, a su señoría y perjudicar a ese grupo numeroso de personas todas en situación de extrema vulnerabilidad que han abonado a esos lotes y están en la espera de la solución de sus viviendas. Aquí existe una doble victimización en perjuicio de la C.P.P. y el grupo de aspirantes a estos lotes. **PARA SUMAR UN TOTAL EN LA DIFERENCIA ENTRE EL AVALÚO PRESENTADO POR EL GRUPO SANTAMARÍA Y EL AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO QUE HA APORTADO LA CPP DE MIL CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$1.117.197.180,00).**

SE ANEXA TABLA COMPARATIVA DE LOS VALORES DE LOS LOTES PARA PROBAR EL HECHO.

5. El abogado y el representante legal del GRUPO SANTAMARIA, saben y conocen que los lotes que están solicitando ahora para remate están comprometidos con las personas en situación de vulnerabilidad y aspirantes a la vivienda quienes aún no han resuelto su situación y confían en que la C.P.P. les pueda entregar su lote o su vivienda. **NO PODEMOS DEJAR DE COMENTAR QUE ERAN 213 UNIDADES DE VIVIENDAS A CONSTRUIR DE LAS CUALES SOLAMENTE CREAR VIVIENDA CONSTRUYO 34 VIVIENDAS**, por tal motivo, muchas personas de escasos recursos continúan en espera de solucionar sus aspiraciones a un lote o vivienda. Además, como lo manifiesta el mismo Representante Legal del GRUPO SANTAMARIA, en sus ofertas de compra (f 718-719), esos lotes que pretenden rematar hoy son los que pueden participar como vivienda. V.I.S. y V.I.P. y obtener los auxilios del Gobierno Nacional. Con esta nueva y temeraria solicitud no solamente están perjudicando a la C.P.P., sino a estas personas en situación de vulnerabilidad, que aún esperan por su lote o su vivienda.

6. El artículo 78 del C.G.P., **ESTABLECE COMO DEBERES DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS. Numeral 1º** proceder con LEALTAD Y BUENA FE, en todos sus actos. **En el numeral 2º** obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en ejercicio de sus derechos procesales. **En el numeral 14º**, enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso. Se exceptúa la petición de medidas cautelares. Este deber se cumplirá a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial. El incumplimiento de este deber no afecta la validez de la actuación, pero la parte afectada podrá solicitar al juez la imposición de una multa hasta por un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) por cada infracción.

7. Sucede señora Juez, es preciso manifestar que la suscrita envía todos los memoriales que presento al despacho, al apoderado del GRUPO SANTAMARIA, pero **EL** nunca me ha enviado ningún memorial. Yo cumpro con lo dispuesto en el Decreto 806 del 2020 artículo 3º y el abogado de la parte demandante no está interesado en que yo me de cuenta de las peticiones que el presenta al despacho. Por lo anterior su actuar denota la mala fe y falta de lealtad a sus deberes como abogado. Por lo tanto, solicito se de aplicación al No. 14 del artículo 78 del C.G.P., y sancione al abogado por el incumplimiento de esta norma, en cada memorial presentado desde la vigencia del Decreto 806 del 2020.
8. Además como lo establece el artículo 79 del C.G.P. existe temeridad y mala fe, cuando habiendo tenido conocimiento del avalúo comercial de los bienes, pretende que estos se avalúen con el avalúo catastral más el 50%, como le demuestro con el cuadro anexo a este memorial las diferencias son abismales y hay una carencia de fundamento legal al presentar los mismo porque lo que expresa el artículo 444 del C.G.P., es que practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes.....”4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1º., lo que significa es que hay un momento **PROCESAL**, consagrado en la norma para presentar el avalúo catastral más el 50% y éste es después de notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución. Pero cuando ya se conoce el valor comercial, **NO SE PUEDE** pretender volver al avalúo catastral y mucho menos pretender presentar como avalúos, valores menores a los ya aprobados, salvo que existan y se demuestren circunstancias extraordinarias. En este caso se tiene un propósito doloso y fraudulento y falta a la ética profesional.
9. Por lo anterior, le solicito señora Juez, darle aplicación al artículo 81 del C.G.P. **Responsabilidad patrimonial de apoderados y poderdantes**. Al apoderado que actúe con temeridad o mala fe se le impondrá la condena de que trata el artículo anterior, la de pagar las costas del proceso, incidente o recurso y multa de diez (10) a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales. Dicha condena será solidaria si el poderdante también obró con temeridad o mala fe. Copia de lo pertinente se remitirá a la autoridad que corresponda con el fin de que adelante la investigación disciplinaria al abogado por faltas a la ética profesional.
10. El dolo es la conciencia y voluntad de una persona para realizar una o varias acciones que supongan o pretendan un daño o perjuicio a otra persona. La actuación dolosa está en directa relación con la mala fe (artículo 1107 del Código Civil). El dolo principal es el engaño o astucia que determina la voluntad del sujeto al que va dirigido.

11. Para demostrar que existe dolo, mala fe en la actuación al presentar de nuevo los avalúos teniendo en cuenta el impuesto predial más el 50% me permito presentar las siguientes tablas de los avalúos comparativos en los cuales sin tener el más mínimo conocimiento se puede establecer que hay mala intención de causar perjuicio no solo a la corporación sino a las personas que aún esperan por su lote y su vivienda.

TABLA COMPARATIVA ENTRE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE 2019 y 2021 vs LOS AVALÚOS CATASTRALES PRESENTADOS POR EL GRUPO SANTAMARÍA (+ 50%)								CPP 08-02-2021
PREDIOS DE LA CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP								
NÚMERO DE LOTE + MANZANA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AVALÚO de 2019 PRESENTADO al JUZGADO por la CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP	AVALÚO PRESENTADO al JUZGADO por el GRUPO SANTAMARÍA (CATASTRAL + 50%) SOLICITANDO REMATE para 2021	AVALÚO de 2021 PRESENTADO al JUZGADO por la CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP	DIFERENCIA entre el AVALÚO de 2019 PRESENTADO por la CPP y el PRESENTADO por el GRUPO SANTAMARÍA	DIFERENCIA entre el AVALÚO de 2021 PRESENTADO por la CPP y el PRESENTADO por el GRUPO SANTAMARÍA	DIFERENCIA ENTRE el AVALÚO de 2021 PRESENTADO por la CPP y el AVALÚO de 2019 PRESENTADO por la CPP	IMPUESTOS
LOTE-01 MANZANA-I	378-181721	\$ 18.523.260	\$ 4.522.500	\$ 20.800.710	\$ 14.000.760	\$ 16.278.210	\$ 2.277.450	\$ 414.670
LOTE-03 MANZANA-I	378-181723	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-04 MANZANA-I	378-181724	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-07 MANZANA-I	378-181727	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-08 MANZANA-I	378-181728	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-09 MANZANA-I	378-181729	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-11 MANZANA-I	378-181731	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-12 MANZANA-I	378-181732	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-13 MANZANA-I	378-181733	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-14 MANZANA-I	378-181734	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-15 MANZANA-I	378-181735	\$ 17.569.000	\$ 4.297.500	\$ 19.728.000	\$ 13.271.500	\$ 15.430.500	\$ 2.159.000	\$ 394.652
LOTE-17 MANZANA-I	378-181737	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-18 MANZANA-I	378-181738	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-19 MANZANA-I	378-181739	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-20 MANZANA-I	378-181740	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-21 MANZANA-I	378-181741	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-22 MANZANA-I	378-181742	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-23 MANZANA-I	378-181743	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-24 MANZANA-I	378-181744	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-25 MANZANA-I	378-181745	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-26 MANZANA-I	378-181746	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-28 MANZANA-I	378-181748	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-29 MANZANA-I	378-181749	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-30 MANZANA-I	378-181750	\$ 15.860.610	\$ 3.895.500	\$ 17.810.685	\$ 11.965.110	\$ 13.915.185	\$ 1.950.075	\$ 358.794

LOTE-01 MANZANA-J	378-181751	\$ 19.659.690	\$ 4.791.000	\$ 22.076.865	\$ 14.868.690	\$ 17.285.865	\$ 2.417.175	\$ 951.455
LOTE-02 MANZANA-J	378-181752	\$ 12.769.740	\$ 3.135.000	\$ 14.339.790	\$ 9.634.740	\$ 11.204.790	\$ 1.570.050	\$ 290.994
LOTE-03 MANZANA-J	378-181753	\$ 13.003.980	\$ 3.178.500	\$ 14.602.830	\$ 9.825.480	\$ 11.424.330	\$ 1.598.850	\$ 294.850
LOTE-04 MANZANA-J	378-181754	\$ 13.318.740	\$ 3.268.500	\$ 14.956.290	\$ 10.050.240	\$ 11.687.790	\$ 1.637.550	\$ 302.950
LOTE-05 MANZANA-J	378-181755	\$ 13.633.500	\$ 3.357.000	\$ 15.309.750	\$ 10.276.500	\$ 11.952.750	\$ 1.676.250	\$ 310.839
LOTE-06 MANZANA-J	378-181756	\$ 13.944.600	\$ 3.402.000	\$ 15.659.100	\$ 10.542.600	\$ 12.257.100	\$ 1.714.500	\$ 314.842
LOTE-07 MANZANA-J	378-181757	\$ 14.259.360	\$ 3.493.500	\$ 16.012.560	\$ 10.765.860	\$ 12.519.060	\$ 1.753.200	\$ 322.898
LOTE-08 MANZANA-J	378-181758	\$ 15.897.210	\$ 3.895.500	\$ 17.851.785	\$ 12.001.710	\$ 13.956.285	\$ 1.954.575	\$ 358.794
LOTE-09 MANZANA-J	378-181759	\$ 16.239.420	\$ 3.895.500	\$ 18.236.070	\$ 12.343.920	\$ 14.340.570	\$ 1.996.650	\$ 366.850
LOTE-10 MANZANA-J	378-181760	\$ 16.581.630	\$ 4.075.500	\$ 18.620.355	\$ 12.506.130	\$ 14.544.855	\$ 2.038.725	\$ 374.813
LOTE-11 MANZANA-J	378-181761	\$ 16.923.000	\$ 4.119.000	\$ 19.004.640	\$ 12.804.000	\$ 14.885.640	\$ 2.081.640	\$ 378.676
LOTE-12 MANZANA-J	378-181762	\$ 17.266.050	\$ 4.209.000	\$ 19.388.925	\$ 13.057.050	\$ 15.179.925	\$ 2.122.875	\$ 386.715
LOTE-13 MANZANA-J	378-181763	\$ 17.608.260	\$ 4.297.500	\$ 19.773.210	\$ 13.310.760	\$ 15.475.710	\$ 2.164.950	\$ 394.652
LOTE-14 MANZANA-J	378-181764	\$ 17.950.470	\$ 4.387.500	\$ 20.157.495	\$ 13.562.970	\$ 15.769.995	\$ 2.207.025	\$ 402.614
LOTE-15 MANZANA-J	378-181765	\$ 18.292.680	\$ 4.477.500	\$ 20.541.780	\$ 13.815.180	\$ 16.064.280	\$ 2.249.100	\$ 410.658
LOTE-16 MANZANA-J	378-181766	\$ 24.924.600	\$ 6.088.500	\$ 27.989.100	\$ 18.836.100	\$ 21.900.600	\$ 3.064.500	\$ 1.207.860
LOTE-17 MANZANA-J	378-181767	\$ 17.568.000	\$ 4.297.500	\$ 19.728.000	\$ 13.270.500	\$ 15.430.500	\$ 2.160.000	\$ 394.652
LOTE-18 MANZANA-J	378-181768	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-19 MANZANA-J	378-181769	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-20 MANZANA-J	378-181770	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-23 MANZANA-J	378-181773	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-25 MANZANA-J	378-181775	\$ 13.176.000	\$ 3.225.000	\$ 14.796.000	\$ 9.951.000	\$ 11.571.000	\$ 1.620.000	\$ 298.989
LOTE-26 MANZANA-J	378-181776	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-27 MANZANA-J	378-181777	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-28 MANZANA-J	378-181778	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-29 MANZANA-J	378-181779	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-30 MANZANA-J	378-181780	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-31 MANZANA-J	378-181781	\$ 12.078.000	\$ 2.956.500	\$ 13.563.000	\$ 9.121.500	\$ 10.606.500	\$ 1.485.000	\$ 275.124
LOTE-32 MANZANA-J	378-181782	\$ 16.371.180	\$ 3.985.500	\$ 18.384.030	\$ 12.385.680	\$ 14.398.530	\$ 2.012.850	\$ 366.850
TOTAL 53 LOTES		\$ 763.208.980	\$ 186.658.500	\$ 857.045.970	\$ 576.550.480	\$ 670.387.470	\$ 93.836.990	\$ 18.424.536

TABLA COMPARATIVA ENTRE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE 2019 y 2020 vs LOS AVALÚOS CATASTRALES PRESENTADOS POR EL GRUPO SANTAMARÍA (+ 50%)					CPP 08-02-2021			
PREDIOS DE LA CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP								
NÚMERO de LOTE + MANZANA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AVALÚO de 2019 PRESENTADO al JUZGADO por la CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP	AVALÚO PRESENTADO al JUZGADO por el GRUPO SANTAMARÍA (CATASTRAL + 50%) SOLICITANDO REMATE para 2021	AVALÚO de 2020 PRESENTADO al JUZGADO por la CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA CPP	DIFERENCIA entre el AVALÚO de 2019 PRESENTADO por la CPP y el PRESENTADO por el GRUPO SANTAMARÍA	DIFERENCIA entre el AVALÚO de 2020 PRESENTADO por la CPP y el PRESENTADO por el GRUPO SANTAMARÍA	DIFERENCIA ENTRE el AVALÚO de 2020 PRESENTADO por la CPP y el AVALÚO de 2019 PRESENTADO por la CPP	IMPUESTOS
LOTE-A URBANO BRUTO	378-58996	\$ 535.124.900	\$ 416.697.000	\$ 863.506.710	\$ 118.427.900	\$ 446.809.710	\$ 328.381.810	\$ 99.849.559
TOTAL 01 LOTE	378-58996	\$ 535.124.900	\$ 416.697.000	\$ 863.506.710	\$ 118.427.900	\$ 446.809.710	\$ 328.381.810	\$ 99.849.559

Del análisis de los anteriores cuadros comparativos se desprende que la **diferencia** entre los avalúos presentados por la C.P.P. y aceptados por el **GRUPO SANTAMARÍA** en el 2.019 (folio 721, cuaderno primero C), y los que pretende que se le acepten ahora para remate, en los predios o lotes de las manzanas I y J es de \$ **576.550.480,00** (quinientos setenta y seis millones quinientos cincuenta mil cuatrocientos ochenta pesos). Y en el lote con matrícula inmobiliaria No. 378-58996 es de \$ **118.427.900** (ciento dieciocho millones cuatrocientos veintisiete mil pesos). Para un total de **diferencia** de \$ **694.978.380,00** (seiscientos noventa y cuatro millones novecientos setenta y ocho mil trescientos ochenta pesos).

Entre el avalúo comercial de (febrero) 2021 presentado por la C.P.P. al juzgado, que corresponde al valor comercial en los predios o lotes de las manzanas I y J de \$ 857.045.970,00 (ochocientos cincuenta y siete cuarenta y cinco mil novecientos setenta pesos), frente al avalúo presentado por EL GRUPO SANTAMARÍA, la **diferencia** es de \$ **670.387.470,00** (seiscientos setenta mil trescientos ochenta y siete cuatrocientos setenta pesos). Y entre el avalúo comercial de (diciembre) 2020 presentado por la C.P.P. al juzgado, que corresponde al Lote A urbano en bruto con folio de matrícula No. 378-58996 la **diferencia** es de \$ **446.809.710,00**. **PARA SUMAR UN TOTAL EN LA DIFERENCIA ENTRE EL AVALÚO PRESENTADO POR EL GRUPO SANTAMARÍA Y EL AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO QUE HA APORTADO LA CPP DE \$1.117.197.180,00** (mil ciento diecisiete millones ciento noventa y siete mil ciento ochenta pesos).

- Las anteriores observaciones me permiten establecer que el avalúo presentado por la parte demandante No es idóneo para establecer el valor real de los bienes. Además que El mismo GRUPO SANTAMARÍA, conocen muy bien las características de los lotes, al ofrecer 52 lotes al director PROYECTO FONDO DE ADAPTACION, presenta los lotes de la siguiente manera, **ES IMPORTANTE DESTACAR QUE LA URBANIZACION SE ENCUENTRA UBICADA AL NOROCCIDENTE DEL MUNICIPIO, CONTIGUO A LA URBANIZACION MOLINOS DE COMFANDI, Y A ENTIDADES E INSTITUCIONES COMO LA UNIVERSIDAD DEL VALLE.-SEDE PALMIRA- LA INSTUCION EDUCATIVA ANTONIO LIZARAZO, LA UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO, EL CENTRO COMERCIAL UNICENTRO, EL PARQUE DEL AZUCAR Y EL CENTRO COMERCIAL OLIMPICA DE LA 47, TAMBIEN VALE ANOTAR QUE SE TRATA**

DE UN PREDIO DE SANA TRADICION Y QUE SE CUENTA CON LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y URBANISMO. (Según documento que se anexa).

Por ello presento el Avalúo Comercial de los lotes con el Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de los mismos, conforme a las reglas del mercado inmobiliario. Igualmente, solicito que se tenga en cuenta como parte de este escrito el oficio presentado en enero cuando presente el avalúo Comercial de los siguientes predios, que son los que están para REMATE:

378-58996, 378-181617, 378- 181618, 378-181619, 378-181620, 378-181621, 378-181622, 378-181623, 378-181626, 378-181627, 378-181630, 378-181631, 378-181632.

13. Al presentar los avalúos de los lotes, requeridos en el auto del 25 de enero del 2021, se está cumpliendo con un requerimiento judicial, pero se le insiste a la señora juez en la petición que con todo respeto y comedimiento se le hizo en el oficio presentado el 22 de enero del presente para que corrija el error al que la indujo el abogado e impartir las ordenes necesarias para que se cumpla lo ordenado en el auto 505 del 13 de noviembre de 2019. Dejar sin efecto lo ordenado en el auto de 09 de septiembre del 2020.

DEJO EN ESTA FORMA PRESENTADAS LAS OBSERVACIONES Y OBJECION AL AVALUO QUE SE ME ESTA CORRIENDO TRASLADO SEGÚN LO establecido en el auto del 25 de enero del 2021

Presento como anexos y para que sirvan como medio de prueba. Los siguientes documentos:

1. Avalúo de los lotes relacionados en el avalúo de parte demandante los cuales se han denominado lotes de la zona B.
2. De nuevo presento el Avalúo del lote relacionados en el avalúo de parte demandante, el cual se han denominado lote de la zona A. Este avalúo lo presente en enero del 2020.
3. Tablas comparativas de los avalúos con el fin de demostrar la inmensa y valiosa diferencia con los presentados por EL GRUPO SANTAMARIA.
4. Solicito que se tengan como medio de prueba el escrito que presente con los avalúos comerciales en el año 2019 que obran a folios (folios 713-719)
5. Oficio suscrito por FERNANDO LEAL LONDOÑO, ofreciendo 52 lotes desde 2017
6. Oficio de 07 de octubre donde EL GRUPO SANTAMARIA, reconoce que el único dueño de los lotes es la C.P.P.

7. Oficios suscritos por FERNANDO LEAL, ofertando por los lotes, significando que conoce el valor real de los mismos.

De la señora Juez.

A handwritten signature in black ink, reading "Jazmin A Izquierdo Olaya". The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a decorative flourish at the end.

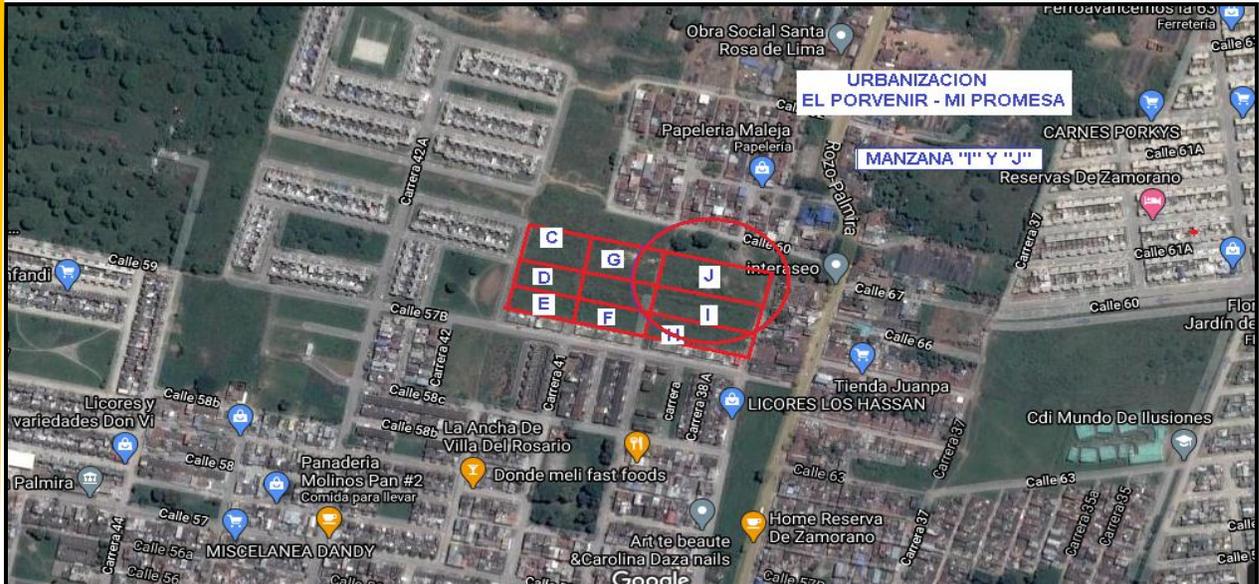
JAZMIN ANDREA IZQUIERDO OLAYA

C.C No. 1.143.845.349 expedida en Cali

T.P No. 253.419 del C.S de la J.

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

AVALÚO COMERCIAL



Clase de Predios: Lotes Urbanos sin Urbanismo
Localizados: Entre las Calles 57B y 60 / las Carreras 38 y 42
Cincuenta y Tres (53) Lotes en las Manzanas "I" y "J"
Urbanizacion El Porvenir – Mi Promesa
Barrio Villas de Caimito – Comuna 1
Municipio Palmira - Valle del Cauca

AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES - CONSULTORES

SOLICITANTE
CORPORACION POPULAR DE PALMIRA
NIT. 891.304.054-6

FEBRERO 08 DE 2021

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

TIPO DE ESTUDIO:

AVALÚO COMERCIAL
AV – 2021 02 020

TIPO DE INMUEBLES:

CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO URBANOS
SIN URBANISMO
(NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

SOLICITADO POR:

CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA
NIT. 891.304.054- 6

UBICACIÓN:

MANZANA "I" LOTES (1I- 3I- 4I- 7I- 8I- 9I- 11I- 12I- 13I- 14I- 15I- 17I- 18I- 19I- 20I - 21I- 22I- 23I- 24I- 25I- 26I- 28I- 29I- 30I) Y MANZANA "J" LOTES (1J- 2J- 3J- 4J- 5J- 6J- 7J- 8J- 9J- 10J- 11J- 12J- 13J- 14J- 15J- 16J- 17J- 18J- 19J- 20J- 23J- 25J- 26J- 27J- 28J- 29J- 30J- 31J- 32J) DE LA
URBANIZACIÓN EL PORVENIR – MI PROMESA I ETAPA
UBICADA ENTRE LAS CALLES 59 Y 60 Y LAS CARRERAS 38 Y 42
BARRIO: VILLAS DE CAIMITO
SECTOR NOROCCIDENTE – COMUNA 1
MUNICIPIO DE PALMIRA - VALLE DEL CAUCA
COORDENADAS: LATITUD: 3° 33´ 2.46" Norte / LONGITUD: -76° 18´ 37.27" Oeste

FECHA DE ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI – FEBRERO 08 DE 2021

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Santiago de Cali; Febrero 08 de 2021

Señores:
Corporación Popular de Palmira.
Atte. Víctor Manuel Hernández.
La Ciudad.

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el Valor Comercial de cincuenta y tres (53) lotes de terrenos ubicados en las manzanas "I" y "J" que más adelante identificaremos, localizados entre las Calles 59 y 60 y las Carreras 38 y 42 – Urbanización El Porvenir- Mi Promesa I Etapa; Barrio Villas de Caimito – Municipio de Palmira – Valle del Cauca.

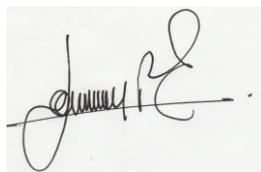
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en estas propiedades, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dichos inmuebles con las características anotadas en este informe es de: **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$857.045.970,00).**

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

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES, agradece su atención a la presente deseándoles poder servirles próximamente.

Atentamente



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales- Obras de Infraestructura

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

1. ASPECTOS GENERALES.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO.

Este avalúo fue solicitado por la **CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA Nit. 891.304.054-6**, el día Jueves (28) de enero del año 2021; mediante llamada telefónica del Señor Víctor Manuel Hernández identificado con C.C.#10.110.785, director ejecutivo de la Corporación Popular de Palmira. La Corporación Popular de Palmira es la propietaria del 100% de los cincuenta y tres (53) lotes de terreno, objeto de avalúo.

1.2. TIPO DE ESTUDIO.

Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO.

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendrían los cincuenta y tres (53) lotes de terreno del proyecto **El Porvenir-Mi Promesa I Etapa**, en el barrio Villas de Caimito, municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, que se describen más adelante. Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin presión”.

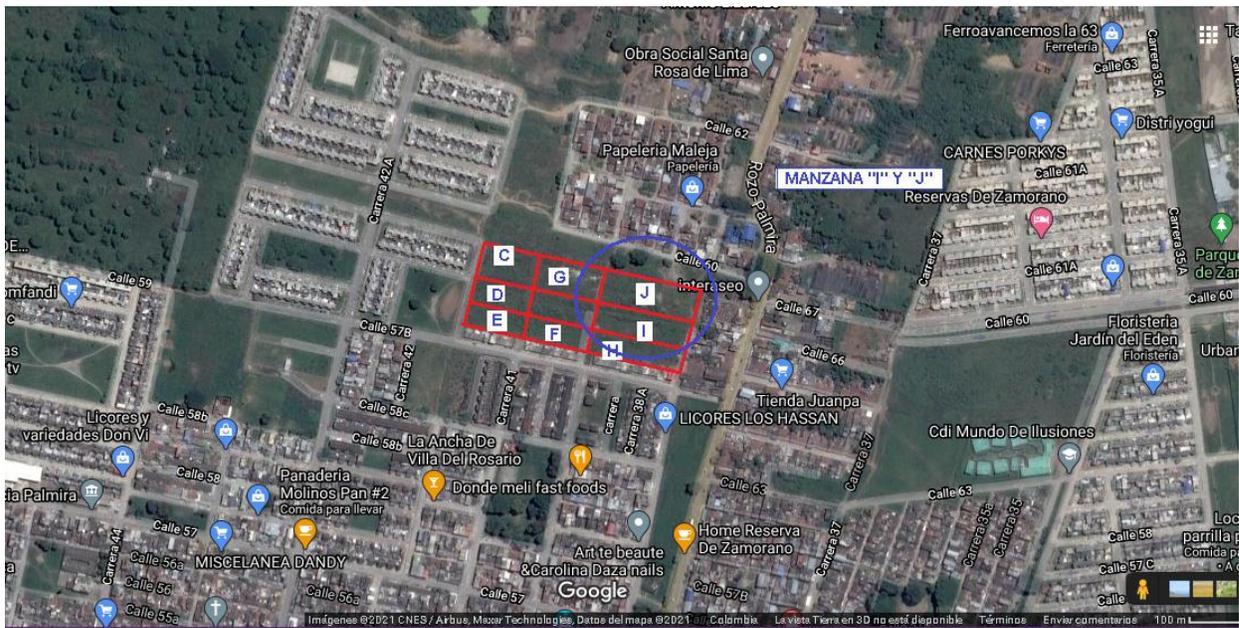
1.4. TIPO DE INMUEBLES.

Son cincuenta y tres (53) lotes de terreno jurídicamente independientes, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Palmira, sin urbanizar, que hacen parte de la Urbanización El Porvenir – Mi Promesa, Etapa I, la Urbanización cuenta con ocho manzanas, lotes de forma regular y de topografía plana, que van desde los 66,00 metros cuadrados para lotes medianeros y mas pequeños, hasta los 136,00 metros cuadrados para el mas grande y esquinero. El reloteo y cesión de áreas se realizó por medio de la Escritura Pública #1199 del dieciocho (18) de junio de 2013 en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Palmira; mediante la Resolución # 134 del 25 abril de 2013 se otorga la Licencia de Construcción para el proyecto denominado “EL PORVENIR MI PROMESA, para vivienda unifamiliar en serie – vivienda de interés social y con la Resolución # 025 del 25 de abril de 2013, se otorgó una licencia de urbanismo para el reloteo al proyecto “El Porvenir – Mi Promesa.

1.5. UBICACIÓN.

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Los predios objeto de avalúo se encuentran ubicados al nor-occidente de la ciudad de Palmira – Comuna 1, veinticuatro (24) lotes de la manzana “I” y veintinueve (29) lotes de la manzana “J” para un total de cincuenta y tres (53), que hacen parte de la Urbanización El Porvenir – Mi Promesa Etapa I – Barrio Villas de Caimito. La Urbanización se ubica entre las Calles 59 hasta la Calle 60 y entre las Carreras 38 hasta la Carrera 42 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Palmira, sus coordenadas de georeferenciación según google maps son: Latitud: 3°33'02.40" / Longitud: -76° 18'37.27".



Fuente: Google Maps

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL.

Los inmuebles objeto de avalúo no presentan ningún USO al momento de la visita, pero su destinación Económica, según la Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría de Palmira - Resolución #134 del 25 de abril de 2013 es Residencial - Vivienda Unifamiliar en serie.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

- ➔ Fotocopia de la Escritura Pública #1.282 del 01 de julio de 1988 Notaría Tercera (3) del Círculo Notarial de Palmira.
- ➔ Fotocopia de la Escritura Pública #1.119 del 18 de junio de 2013 Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira – Acto Reloteo – Cesión de áreas.
- ➔ Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 378-56699 impreso el 22 de julio de 2019 por la oficina de Instrumentos Públicos de Palmira.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

- ➔ Resolución #134 del 25 de abril de 2013 por la cual se otorga una licencia de construcción para el proyecto denominado EL PORVENIR MI PROMESA – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
- ➔ Resolución #025 del 25 de abril de 2013 por la cual se otorga una licencia de urbanismo para reloteo al proyecto denominado EL PORVENIR MI PROMESA – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

1.8. FECHA DE LA VISITA.

Lunes, primero (01) de febrero del año dos mil veintiuno (2021)

1.9. FECHA DEL INFORME.

Lunes, ocho (08) de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

2. SECTOR.

2.1. GENERALIDADES.

El municipio de Palmira se ubica dentro de la región Sur del Valle del Cauca. Colinda al Norte con el municipio de El Cerrito, al Este con el departamento del Tolima, al Sur con los municipios de Pradera y Candelaria y al Oeste con los municipios de Cali, Yumbo y Vijes. Ubicado a veintiocho kilómetros de la ciudad Santiago de Cali, unidos por la recta Cali-Palmira que cuenta con dos (2) calzadas en doble sentido y con tres (3) carriles en cada una; las cuales se encuentran en excelente estado de conservación y mantenimiento. El Municipio de Palmira está a una altura de 1.000 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura promedio de 23 °C. Al municipio de Palmira se le conoce como la capital agrícola de Colombia, puesto que su entorno se encuentra rodeado por cultivos de pancoger y de caña de azúcar.

La **COMUNA UNO** de Palmira, sector nor-occidental de la ciudad donde se localiza la Urbanización El Porvenir- Mi Promesa I Etapa. Está compuesta por los barrios: Zamorano, Urb. Los Mangos, La Vega, Camilo Torres, Urb. Brisas del Norte, Urb. Los Caimitos, Urb. Villa del Caimito, Coronado, Urb. 20 de Julio, Urb. Simón Bolívar, Urb. Villa Diana, Urb. La Esperanza, Urb. Monteclaro, Urb. Villa del Rosario, Urb. Harold Eder, Urb. Hugo Varela Mondragón, Santiago Eder, Ciudadela Comfaunión, Urb. Emmanuel, Poblado de Lourdes, Ciudad Belén, Palma Real y El Porvenir.

El sector donde se encuentra el lote de terreno, objeto del presente avalúo, es de carácter residencial cuyo estrato socio-económico predominante es el medio-bajo (2). La tipología edificatoria está representada mayoritariamente en edificaciones de uno y dos pisos Los principales hitos del sector son:

- Zanjón Mirriñao
- Iglesia de Las Mercedes
- Universidad del Valle

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

- Colegio Agustiniano

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO:	El servicio de acueducto en el municipio de Palmira lo presta la Empresa ACUAOCCIDENTE S.A. E.S.P.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	El servicio de alcantarillado en el municipio de Palmira lo presta la Empresa ACUAOCCIDENTE S.A. E.S.P.
ENERGÍA:	El servicio de energía en el municipio de Palmira lo presta la Empresa de Energía del Pacífico S.A. E.S.P. EPSA
TELEFONÍA:	El servicio de telefonía fija en el municipio de Palmira lo presta la Empresa Telepalmira S.A. E.S.P. y la empresa CLARO, antes Telmex-Comcel
VÍAS PAVIMENTADAS:	Las vías más cercanas son pavimentadas, las de la urbanización solo hay algunas perimetrales las interiores no existen.
ANDENES:	Sí.
SARDINELES:	Sí.
ANTEJARDINES:	Sí.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Sí.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Regular.

2.3. VÍAS:

Las principales vías del sector son:

- Carrera 35. Antigua vía que conduce a Rozo en los dos sentidos.
- Carrera 33 (Vía Férrea).
- Avenida La Carbonera (Calle 60) que inicia en la Carrera 28 y queda interrumpida en el la carrera 35 por el desarrollo urbano de la zona.
- Las Calles 42 y 47 en los dos sentidos occidente a oriente.

2.4. TRANSPORTE PÚBLICO

Cuenta con buen servicio de Transporte Público intermunicipal que lo cubre, entre otras, las siguientes empresas:

- Montebello.
- Palmirana de Transporte.
- Coodetranspalmira.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Decreto 192 del 29 de julio de 2014, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011, 018 de 2013 y 028 de 2014. El sector donde se ubican los inmuebles que hacen parte de la

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Urbanización El Porvenir – Mi Promesa, objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

1. Área de Actividad Urbana: Desarrollo.
2. Tratamientos Urbanísticos: Desarrollo.
3. Sector Normativo: Sector cuatro (4).

Artículo 64. El presente acuerdo clasifica el suelo municipal de Palmira acorde con lo dispuesto en los artículos 31, 32, y 33 de la Ley 388/97 de la siguiente manera.

Suelo Urbano. Constituye el suelo, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuente con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompleta, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se defina como áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos, o sanitario.

Tratamientos Urbanísticos.

Artículo 225. (Modificado Artículo 54 del Acuerdo #028 de 2014). Definición. Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos por medio de los cuales se da la orientación a las actuaciones urbanísticas públicas y privadas para cada una de las zonas del suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se darán en porciones de territorio, según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan.

La finalidad de los tratamientos urbanísticos, es la de determinar la forma en que deben intervenir dichas zonas, según lo que se espera que se desarrolle en cada sector, dando respuestas a tendencias existentes y a la identificación de potencialidad para nuevos desarrollos.

Artículo 226. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Clases de Tratamientos Urbanísticos.

- 1- **Tratamiento de Desarrollo.**
- 2- Tratamiento de Renovación Urbana.
- 3- Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.
- 4- Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.
- 5- Tratamiento de Consolidación.
- 6- Tratamiento de Conservación.
- 7- Tratamiento de Mejoramiento Integral.

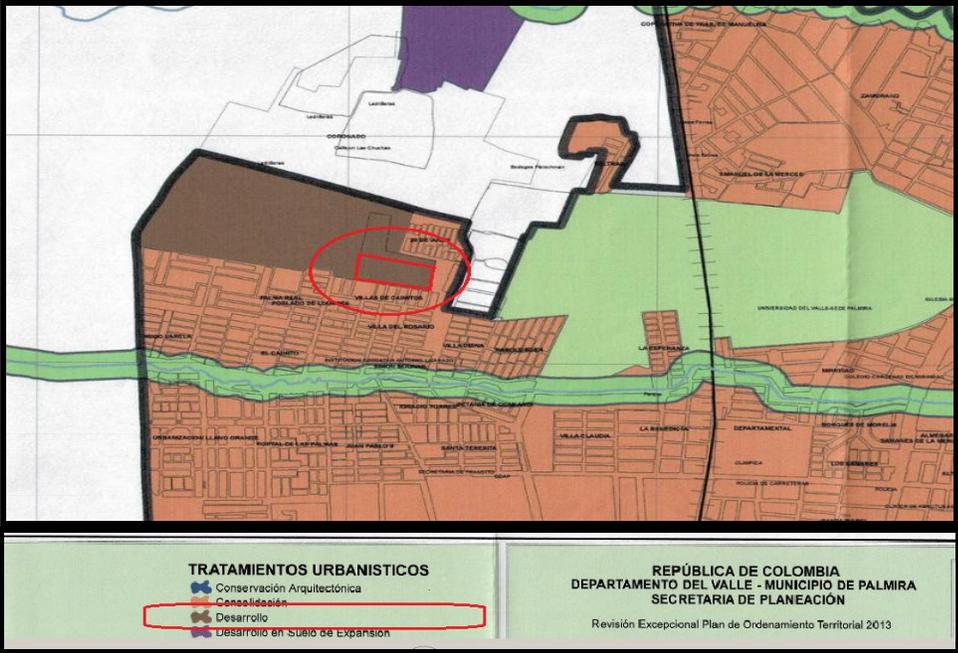
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

3.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 227. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Tratamiento de Desarrollo. Definición. El Tratamiento de desarrollo se define conforme el Decreto #4259 de 2007: Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que o desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizado en suelo urbano o de expansión urbana.

Artículo 228. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Modalidades y áreas de aplicación de Tratamiento de Desarrollo.

MODALIDAD	AREAS DE APLICACION
En Suelo Urbano	Urbanizable no urbanizado: Igual o mayor a 4 Has.
En Suelo de Expansión Urbana	Según las disposiciones del Artículo 5° del Decreto #4300 de 2007 o la norma que lo adicione o sustituya.



Artículo 228A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Lineamientos generales para las zonas en tratamientos de Desarrollo.

1. Para zonas en suelo urbano:

a) Los suelos a desarrollarse en el área urbana, deberán cumplir con lo establecido en los respectivos Sectores Normativos, que hacen parte integral del presente Acuerdo.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

- b) Deberán dar cumplimiento a la estructura vial del entorno inmediato, garantizando la conexión y continuidad de la malla vial existente y las proyecciones que se tengan definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) Para el desarrollo de proyectos de gran tamaño, estos deberán garantizar la disponibilidad de servicios públicos para las unidades de viviendas proyectadas u otro uso a desarrollarse.
- d) Cada uno de los proyectos deberán dar solución a los accesos, salidas y el número de parqueaderos según lo exigido para el sector normativo en donde se encuentra.
- e) Como se menciona anteriormente, deberán desarrollar Plan Parcial, todos aquellos proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas iguales o superiores a 4Has, con el fin de verificar y garantizar su armonización con el entorno y el cumplimiento de parámetros de orden ambiental, de servicios públicos.

Los Usos de Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión.

Artículo 283. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Definición de los Usos Urbanos. Los usos del suelo para el Municipio de Palmira, se definen como la orientación que se le da a porciones de suelo, para que desarrollen actividades económicas y residenciales, las cuales estarán localizadas de acuerdo con la tendencia existente en la zona en donde se localiza, o que respondan a procesos de urbanización a través de instrumentos de planificación.

Artículo 283 A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Clasificación y características de los Usos del Suelo. Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

1. Residencial (V)
2. Comercial (C).
3. Servicios (S).
4. Equipamientos (EQ).
5. Industrial (I).

Artículo 285. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Asignación de los usos del suelo urbano y en áreas de expansión urbana. La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio.

Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

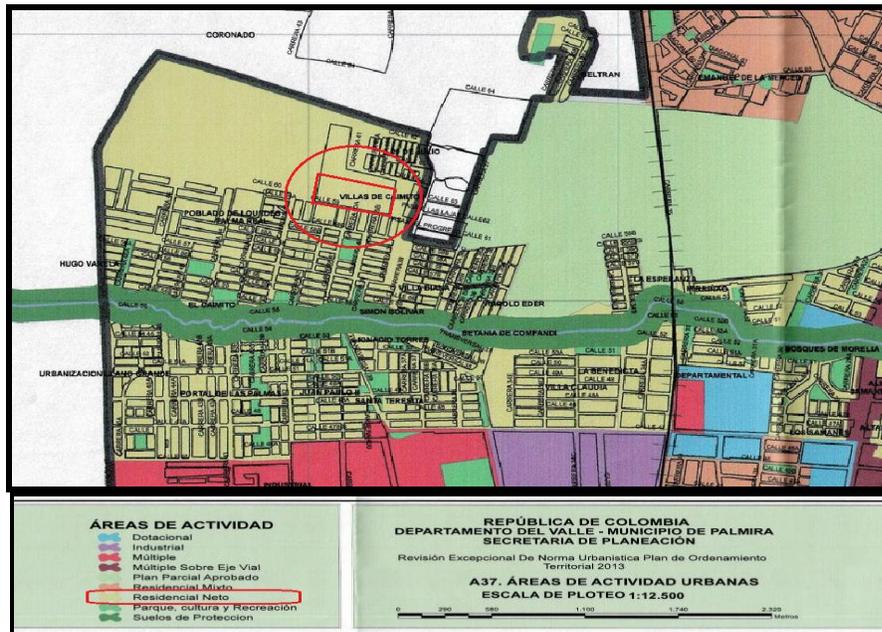
- a) **Área de Actividad Residencial Neta.**
- b) Área de Actividad Residencial Mixta.
- c) Área de Actividad Múltiple.
- d) Área de Actividad Industrial.
- e) Área de Actividad Dotacional.
- f) Área de Actividad Suelo de Protección ambiental.
- g) Área de Actividad Parque, Cultura y Recreación.

Parágrafo. Las áreas de actividad están señaladas en el plano #A37 Áreas de Actividad del Suelo Urbano, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 285 A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Categorías de los Usos del Suelo. Se definen las siguientes categorías para la asignación de los usos del suelo en el Municipio de Palmira:

- 1. Uso Principal: Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.
- 2. Uso Compatible: Se entiende por uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.
- 3. Uso Condicionado: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

3.2. **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA.**



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Artículo 289. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Área de Actividad Residencial Neta. Definición y delimitación. Estas zonas se caracterizan por la consolidación de la actividad residencial como uso del suelo principal, dentro del cual se conserva la tipología y direcciona la localización de las actividades comerciales y de servicios en pro de proteger la actividad principal. La delimitación del áreas de actividad residencial neta para el suelo urbano del Municipio de Palmira, se encuentra delimitada en el Plano #A37 Áreas de Actividad Urbana, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 290. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Régimen de usos. El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad residencial neta, se encuentran definidos en los Sectores Normativos S4-S8-S9-S10-S10A-S11-S15-S16-S17A-S17B-S18-S19-S20-S21 y S22, las cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO.

4.1. DESCRIPCIÓN.

<p>LOCALIZACIÓN: Urbanizacion El Porvenir- Mi Promesa I Etapa. Municipio Palmira Valle del cauca</p>	
CONFORMACIÓN:	Predios de Forma Regular.
CONFIGURACIÓN:	Poligonal.
RELIEVE:	Plano, con pendientes entre 0 y 3%.
FRENTE:	Para todos los predios de localización intermedio en la cuadra son de 6,00 metros otros de 8,00 metros aproximadamente los esquineros.
FONDO:	12,00 metros.
RELACIÓN FRENTE/ FONDO:	1: 2 (el más común).

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

ANTEJARDINES:	5,00 metros sobre la vía más importante: Calle 60 y dos (2,00) metros sobre vía al interior.
OBSERVACIONES:	Lotes sin urbanismo.

4.2. AREAS LOTES AVALUADOS.

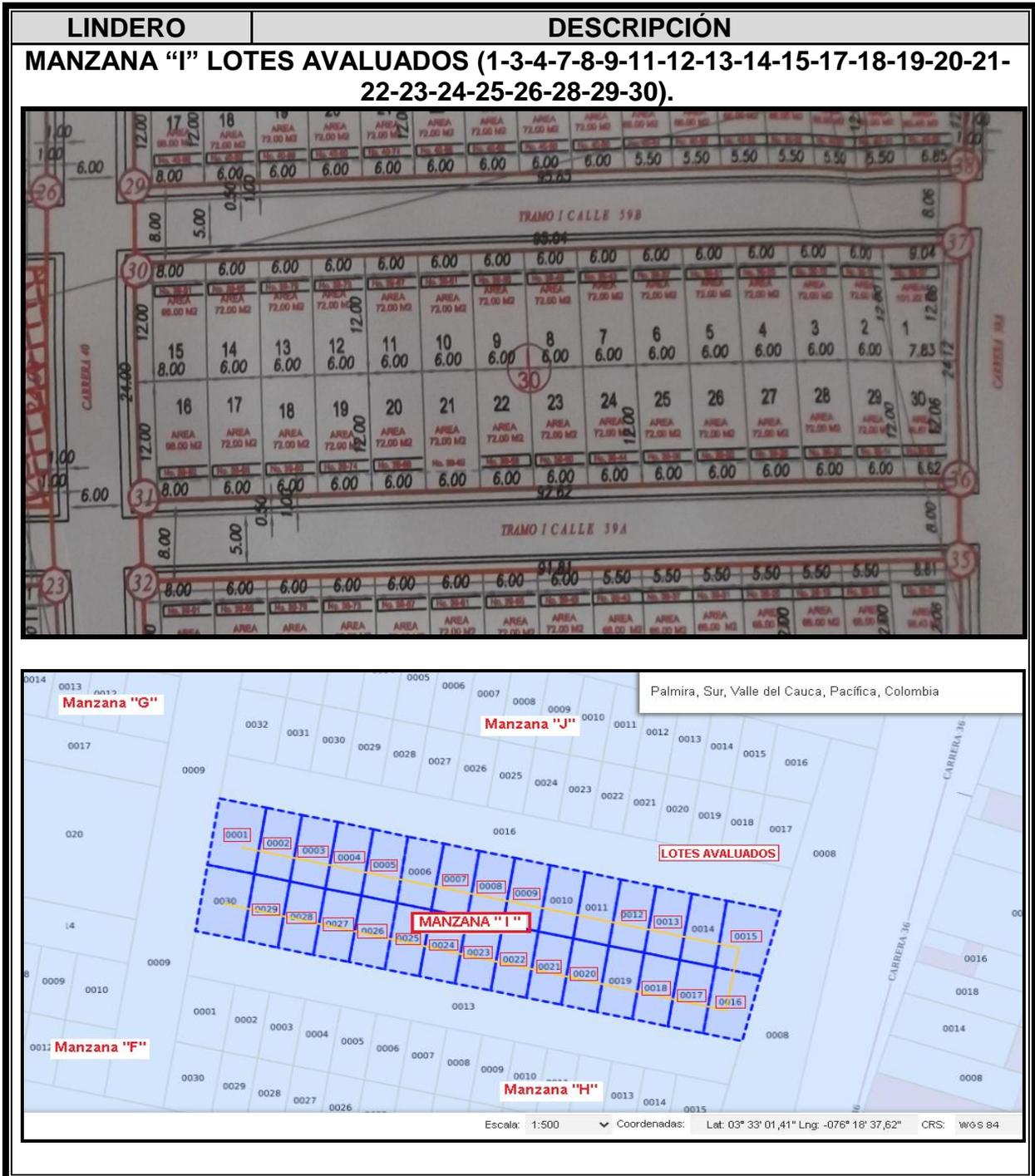
DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m ²	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m ²
MANZANA "I"			
Lote 1 I	101,22 m ²	Lote 18 I	72,00 m ²
Lote 3 I	72,00 m ²	Lote 19 I	72,00 m ²
Lote 4 I	72,00 m ²	Lote 20 I	72,00 m ²
Lote 7 I	72,00 m ²	Lote 21 I	72,00 m ²
Lote 8 I	72,00 m ²	Lote 22 I	72,00 m ²
Lote 9 I	72,00 m ²	Lote 23 I	72,00 m ²
Lote 11 I	72,00 m ²	Lote 24 I	72,00 m ²
Lote 12 I	72,00 m ²	Lote 25 I	72,00 m ²
Lote 13 I	72,00 m ²	Lote 26 I	72,00 m ²
Lote 14 I	72,00 m ²	Lote 28 I	72,00 m ²
Lote 15 I	96,00 m ²	Lote 29 I	72,00 m ²
Lote 17 I	72,00 m ²	Lote 30 I	86,67 m ²
MANZANA "J"			
Lote 1 J	107,43 m ²	Lote 16 J	136,20 m ²
Lote 2 J	69,78 m ²	Lote 17 J	96,00 m ²
Lote 3 J	71,06 m ²	Lote 18 J	72,00 m ²
Lote 4 J	72,78 m ²	Lote 19 J	72,00 m ²
Lote 5 J	74,50 m ²	Lote 20 J	72,00 m ²
Lote 6 J	76,20 m ²	Lote 23 J	72,00 m ²
Lote 7 J	77,92 m ²	Lote 25 J	72,00 m ²
Lote 8 J	86,87 m ²	Lote 26 J	66,00 m ²
Lote 9 J	88,74 m ²	Lote 27 J	66,00 m ²
Lote 10 J	90,61 m ²	Lote 28 J	66,00 m ²
Lote 11 J	92,48 m ²	Lote 29 J	66,00 m ²
Lote 12 J	94,35 m ²	Lote 30 J	66,00 m ²
Lote 13 J	96,22 m ²	Lote 31 J	66,00 m ²
Lote 14 J	98,09 m ²	Lote 32 J	89,46 m ²
Lote 15 J	99,96 m ²		

Fuente: Áreas tomadas de la Escritura Pública #1199 del dieciocho 18 de junio de 2013 otorgada por la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira, acto reloteo y cesión de áreas; y de los Certificados de Tradición Matrículas Inmobiliarias de cada uno de los predios, impresos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

4.3. LINDEROS



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

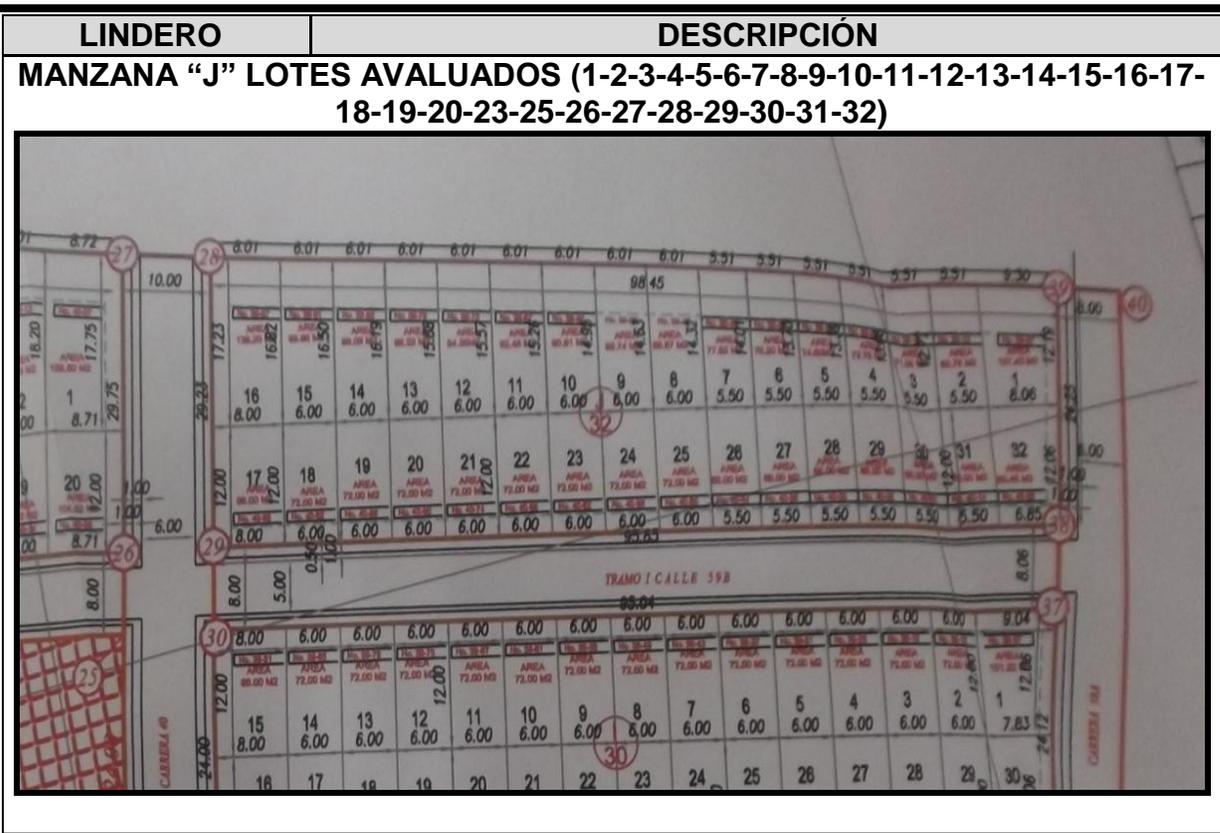
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

LINDEROS MANZANA "I"

Ubicado entre las futuras Carreras 38A y 40, y las futuras Calles 59A y 59B, con un área de 2.251,89 metros cuadrados, alinderada así:

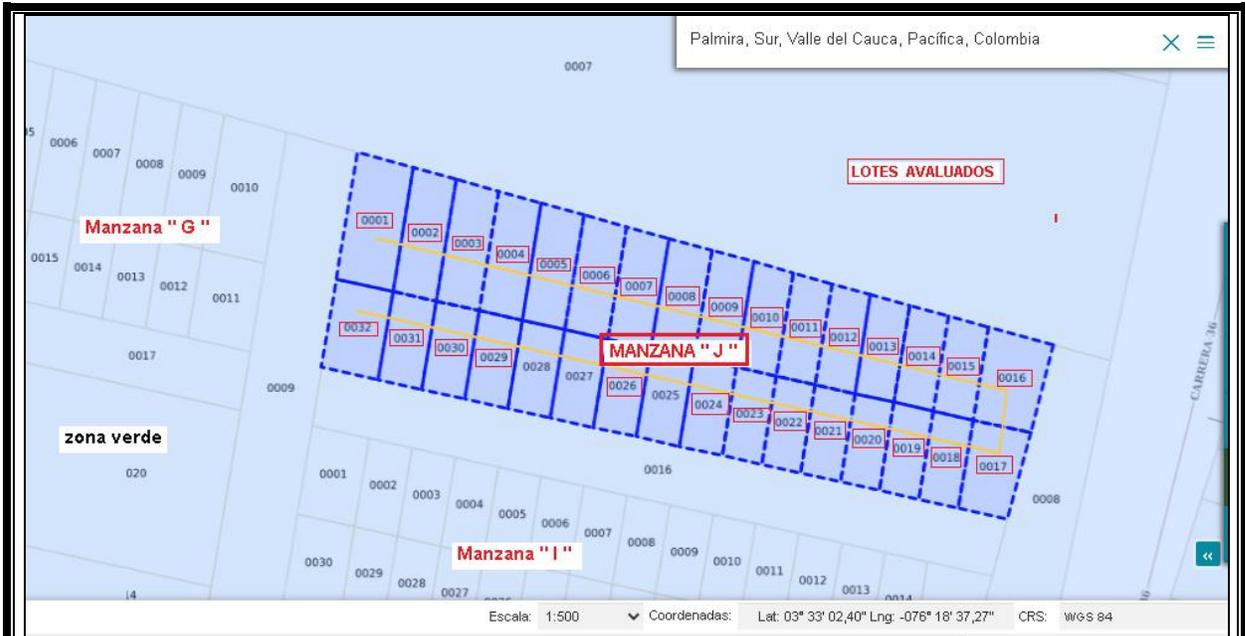
NORTE:	Del punto 30 al punto 37, en longitud de 95,04 metros, con la Calle 59B de la actual nomenclatura urbana.
SUR:	Del punto 36 al punto 31, en longitud de 92,62 metros, con la Calle 59A de la actual nomenclatura urbana.
ORIENTE:	Del punto 37 al punto 36, en longitud de 24,12 metros, con la Carrera 38A de la actual nomenclatura urbana.
OCCIDENTE:	Del punto 31 al punto 30, en longitud de 24,00 metros, con la Carrera 40 de la actual nomenclatura urbana.

LOS LINDEROS DE LOS LOTES DE TERRENO AVALUADOS EN ESTE INFORME 1-3-4-7-8-9-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30 DE LA MANZANA "I". Están contenidos en la Escritura Pública #1199 del 18 de junio de 2013 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira – acto reloteo y cesión de áreas.



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



LINDEROS MANZANA "J"

Ubicado entre las futuras Carreras 38A y 40, y las futuras Calles 59B y 60, con un área de 2.590,65 metros cuadrados, alinderada así:

NORTE:	Del punto 28 al punto 39, en longitud de 98,45 metros, con la Calle 60 de la actual nomenclatura urbana.
SUR:	Del punto 38 al punto 29, en longitud de 95,85 metros, con la Calle 59B de la actual nomenclatura urbana.
ORIENTE:	Del punto 39 al punto 38, en longitud de 24,25 metros, con la Carrera 38A de la actual nomenclatura urbana.
OCCIDENTE:	Del punto 29 al punto 28, en longitud de 29,23 metros, con la Carrera 40 de la actual nomenclatura urbana.

LOS LINDEROS DE LOS LOTES DE TERRENO AVALUADOS EN ESTE INFORME 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-23-25-26-27-28-29-30-31-32 DE LA MANZANA "J". Están contenidos en la Escritura Pública #1199 del 18 de junio de 2013 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira – acto reloteo y cesión de áreas.

4.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.

4.4.1. IDENTIFICACION PREDIOS MANZANA "I"

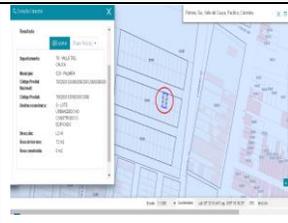
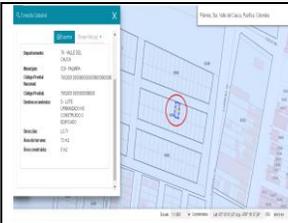
Predio Mz "I"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Predio Mz "I"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria
Lote 1 I	010305830015000	378-181721	Lote 18 I	010305830028000	378-181738

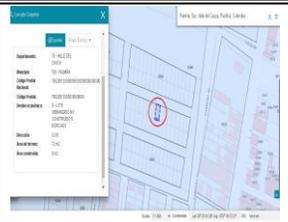
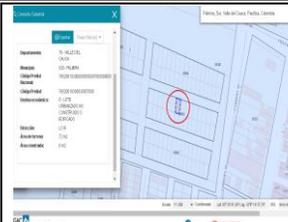
CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

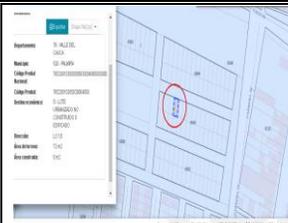
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Lote 3 I	010305830013000	378-181723	Lote 19 I	010305830027000	378-181739
Lote 4 I	010305830012000	378-181724	Lote 20 I	010305830026000	378-181740
Lote 7 I	010305830009000	378-181727	Lote 21 I	010305830025000	378-181741
Lote 8 I	010305830008000	378-181728	Lote 22 I	010305830024000	378-181742
Lote 9 I	010305830007000	378-181729	Lote 23 I	010305830023000	378-181743
Lote 11 I	010305830005000	378-181731	Lote 24 I	010305830022000	378-181744
Lote 12 I	010305830004000	378-181732	Lote 25 I	010305830021000	378-181745
Lote 13 I	010305830003000	378-181733	Lote 26 I	010305830020000	378-181746
Lote 14 I	010305830002000	378-181734	Lote 28 I	010305830018000	378-181748
Lote 15 I	010305830001000	378-181735	Lote 29 I	010305830017000	378-181749
Lote 17 I	010305830029000	378-181737	Lote 30 I	010305830016000	378-181750

Predio Manzana "I" Lote 1 I Numero Catastral 010305830015000 N.P.N 725200103000005830015000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181721		Predio Manzana "I" Lote 3 I Numero Catastral 010305830013000 N.P.N 72520010300000583001300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181723	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

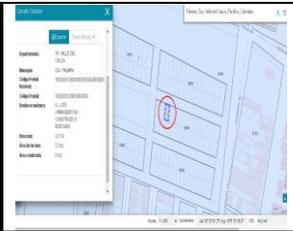
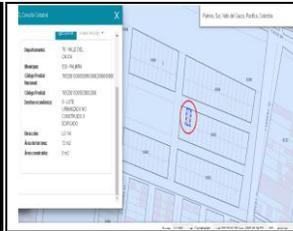
Predio Manzana "I" Lote 4 I Numero Catastral 010305830012000 N.P.N 725200103000005830012000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181724		Predio Manzana "I" Lote 7 I Numero Catastral 010305830009000 N.P.N 72520010300000583000900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181727	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

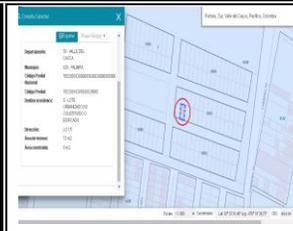
Predio Manzana "I" Lote 8 I Numero Catastral 010305830008000 N.P.N 725200103000005830008000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181728		Predio Manzana "I" Lote 9 I Numero Catastral 010305830007000 N.P.N 72520010300000583000700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181729	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

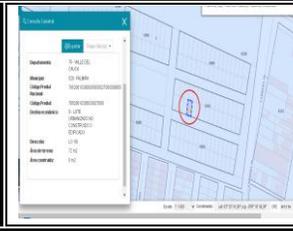
Predio Manzana "I" Lote 11 I Numero Catastral 010305830005000 N.P.N 725200103000005830005000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181731		Predio Manzana "I" Lote 12 I Numero Catastral 010305830004000 N.P.N 72520010300000583000400000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181732	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

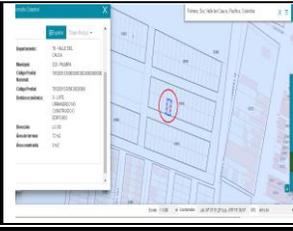
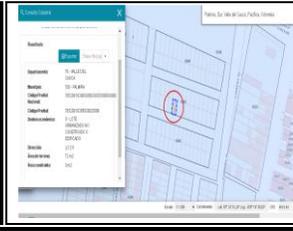
CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

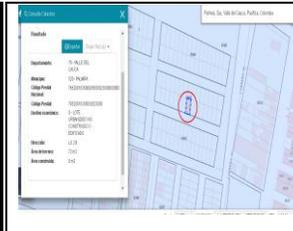
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Predio Manzana "I" Lote 13 I		Predio Manzana "I" Lote 14 I	
Numero Catastral 010305830003000 N.P.N 725200103000005830003000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181733		Numero Catastral 010305830002000 N.P.N 72520010300000583000200000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181734	

Predio Manzana "I" Lote 15 I		Predio Manzana "I" Lote 17 I	
Numero Catastral 010305830001000 N.P.N 725200103000005830001000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181735		Numero Catastral 010305830029000 N.P.N 72520010300000583002900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181737	

Predio Manzana "I" Lote 18 I		Predio Manzana "I" Lote 19 I	
Numero Catastral 010305830028000 N.P.N 725200103000005830028000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181738		Numero Catastral 010305830027000 N.P.N 72520010300000583002700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181739	

Predio Manzana "I" Lote 20 I		Predio Manzana "I" Lote 21 I	
Numero Catastral 010305830026000 N.P.N 725200103000005830026000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181740		Numero Catastral 010305830025000 N.P.N 72520010300000583002500000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181741	

Predio Manzana "I" Lote 22 I		Predio Manzana "I" Lote 23 I	
Numero Catastral 010305830024000 N.P.N 725200103000005830024000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181742		Numero Catastral 010305830023000 N.P.N 72520010300000583002300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181743	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Predio Manzana "I" Lote 24 I Numero Catastral 010305830022000 N.P.N 725200103000005830022000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181744		Predio Manzana "I" Lote 25 I Numero Catastral 010305830021000 N.P.N 72520010300000583002100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181745	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Predio Manzana "I" Lote 26 I Numero Catastral 010305830020000 N.P.N 725200103000005830020000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181746		Predio Manzana "I" Lote 28 I Numero Catastral 010305830018000 N.P.N 72520010300000583001800000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181748	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Predio Manzana "I" Lote 29 I Numero Catastral 010305830017000 N.P.N 725200103000005830017000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181749		Predio Manzana "I" Lote 30 I Numero Catastral 010305830016000 N.P.N 72520010300000583001600000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181750	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

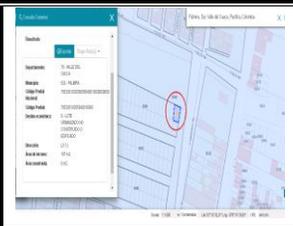
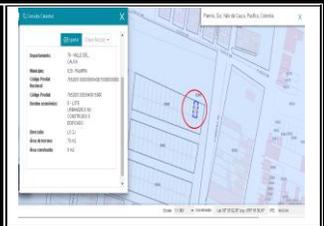
4.4.2. IDENTIFICACION PREDIOS MANZANA "J"

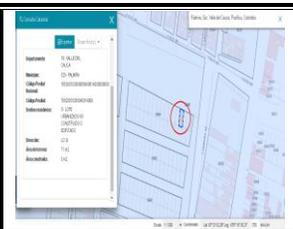
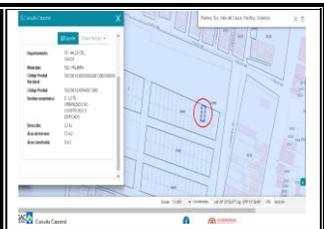
Predio Mz "J"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Predio Mz "J"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria
Lote 1 J	010305840016000	378-181751	Lote 16 J	010305840001000	378-181766
Lote 2 J	010305840015000	378-181752	Lote 17 J	010305840032000	378-181767
Lote 3 J	010305840014000	378-181753	Lote 18 J	010305840031000	378-181768
Lote 4 J	010305840013000	378-181754	Lote 19 J	010305840030000	378-181769
Lote 5 J	010305840012000	378-181755	Lote 20 J	010305840029000	378-181770
Lote 6 J	010305840011000	378-181756	Lote 23 J	010305840026000	378-181773
Lote 7 J	010305840010000	378-181757	Lote 25 J	010305840024000	378-181775
Lote 8 J	010305840009000	378-181758	Lote 26 J	010305840023000	378-181776
Lote 9 J	010305840008000	378-181759	Lote 27 J	010305840022000	378-181777
Lote 10J	010305840007000	378-181760	Lote 28 J	010305840021000	378-181778
Lote 11J	010305840006000	378-181761	Lote 29 J	010305840020000	378-181779
Lote 12J	010305840005000	378-181762	Lote 30 J	010305840019000	378-181780
Lote 13J	010305840004000	378-181763	Lote 31 J	010305840018000	378-181781
Lote 14J	010305840003000	378-181764	Lote 32 J	010305840017000	378-181782
Lote 15J	010305840002000	378-181765			

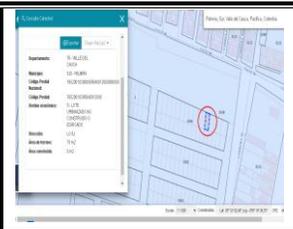
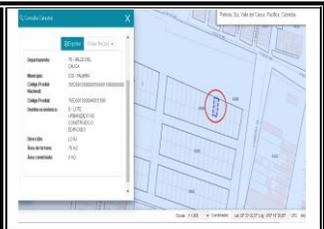
CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

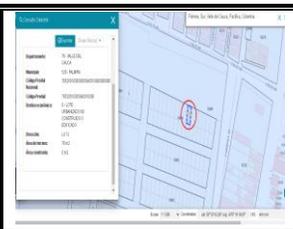
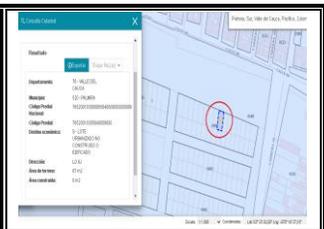
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

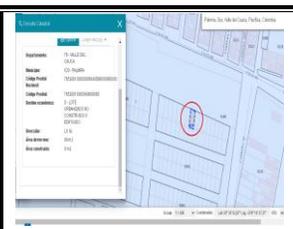
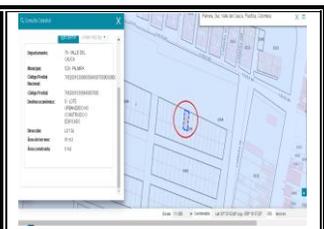
Fuente: Datos tomados de escritura pública #1159 del 18 de junio de 2013 de la notaria segunda del circulo notarial de Palmira.

Predio Manzana "J" Lote 1 J Numero Catastral 010305840016000 N.P.N 725200103000008400160000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181751		Predio Manzana "J" Lote 2 J Numero Catastral 010305840015000 N.P.N 72520010300000584001500000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181752	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Predio Manzana "J" Lote 3 J Numero Catastral 010305840014000 N.P.N 725200103000008400140000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181753		Predio Manzana "J" Lote 4 J Numero Catastral 010305840013000 N.P.N 72520010300000584001300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181754	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Predio Manzana "J" Lote 5 J Numero Catastral 010305840012000 N.P.N 725200103000008400120000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181755		Predio Manzana "J" Lote 6 J Numero Catastral 010305840011000 N.P.N 72520010300000584001100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181756	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Predio Manzana "J" Lote 7 J Numero Catastral 010305840010000 N.P.N 725200103000008400100000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181757		Predio Manzana "J" Lote 8 J Numero Catastral 010305840009000 N.P.N 72520010300000584000900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181758	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Predio Manzana "J" Lote 9 J Numero Catastral 010305840008000 N.P.N 725200103000008400080000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181759		Predio Manzana "J" Lote 10 J Numero Catastral 010305840007000 N.P.N 72520010300000584000700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181760	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Predio Manzana "J" Lote 11 J		Predio Manzana "J" Lote 12 J	
Numero Catastral 010305840006000		Numero Catastral 010305840005000	
N.P.N 725200103000008400060000 000000		N.P.N 72520010300000584000500000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181761		M. Inmobiliaria: 378-181762	

Predio Manzana "J" Lote 13 J		Predio Manzana "J" Lote 14 J	
Numero Catastral 010305840004000		Numero Catastral 010305840003000	
N.P.N 725200103000008400040000 000000		N.P.N 72520010300000584000300000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181763		M. Inmobiliaria: 378-181764	

Predio Manzana "J" Lote 15 J		Predio Manzana "J" Lote 16 J	
Numero Catastral 010305840002000		Numero Catastral 010305840001000	
N.P.N 725200103000008400020000 000000		N.P.N 72520010300000584000100000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181765		M. Inmobiliaria: 378-181766	

Predio Manzana "J" Lote 17 J		Predio Manzana "J" Lote 18 J	
Numero Catastral 010305840032000		Numero Catastral 010305840031000	
N.P.N 725200103000008400320000 000000		N.P.N 72520010300000584003100000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181767		M. Inmobiliaria: 378-181768	

Predio Manzana "J" Lote 19 J		Predio Manzana "J" Lote 20 J	
Numero Catastral 010305840030000		Numero Catastral 010305840029000	
N.P.N 725200103000008400300000 000000		N.P.N 725200103000005840029000000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181769		M. Inmobiliaria: 378-181770	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 23 J</p> <p>Numero Catastral 010305840026000</p> <p>N.P.N 72520010300008400260000 000000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181773</p>		<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 25 J</p> <p>Numero Catastral 010305840024000</p> <p>N.P.N 7252001030000058400240000 0000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181775</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 26 J</p> <p>Numero Catastral 010305840023000</p> <p>N.P.N 725200103000008400230000 000000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181776</p>		<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 27 J</p> <p>Numero Catastral 010305840022000</p> <p>N.P.N 72520010300000584002200000 0000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181777</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 28 J</p> <p>Numero Catastral 010305840021000</p> <p>N.P.N 725200103000008400210000 000000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181778</p>		<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 29 J</p> <p>Numero Catastral 010305840020000</p> <p>N.P.N 72520010300000584002000000 0000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181779</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 30 J</p> <p>Numero Catastral 010305840019000</p> <p>N.P.N 725200103000008400190000 000000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181780</p>		<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 31 J</p> <p>Numero Catastral 010305840018000</p> <p>N.P.N 72520010300000584001800000 0000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181781</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Predio Manzana "J"</p> <p>Lote 32 J</p> <p>Numero Catastral 010305840017000</p> <p>N.P.N 725200103000008400170000 000000</p> <p>M. Inmobiliaria: 378-181782</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA.

ACUEDUCTO/ ALCANTARILLADO:	Los Lotes de Terreno evaluados en este informe, que hacen parte de la Urbanización El Porvenir - Mi Promesa, cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios de redes de acueducto y alcantarillado según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008 expedido por ACUAVIVA S.A. ESP. Se visualizó que para las diferentes manzanas de la Urbanización no cuenta con la extensión de redes y menos las domiciliarias. Para finalizar el proyecto se tendrá que ajustar a las exigencias del nuevo operador.
ENERGÍA:	Los Lotes de Terreno cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios de energía según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008. Se visualizó que para las diferentes manzanas de la Urbanización no cuenta con la extensión de las redes energía y menos las domiciliarias para cada lote. Para finalizar el proyecto se tendrá que ajustar a las exigencias del operador EPSA E.S.P.
TELEFONÍA:	Existe la viabilidad técnica para el suministro de la prestación de servicios de telecomunicación, datos e internet por parte de TELEPALMIRA S.A. E.S.P.
VÍAS PAVIMENTADAS:	No.
ANDENES:	No.
SARDINELES:	No.
ANTEJARDINES:	No.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Sí.
TRANSPORTE PÚBLICO:	El transporte público del sector con respecto a la ciudad de Palmira es regular.

5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

5.1. PROBLEMAS DE SUELOS - ESTABILIDAD Y RIESGO SÍSMICO.

El sector cuenta con un relieve plano, con pendientes entre 0 y 3%, no se visualiza problemas de suelos.

5.2. SEGURIDAD.

Se perciben problemas de inseguridad en el vecindario a la Urbanización, que afecta la comercialización de los predios, convivencia y el normal desarrollo de la zona.

5.3. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Al momento de la visita el predio objeto de avalúo no genera ningún impacto ambiental.

5.4. SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES VIALES.

Con base al Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria #378-56699 impreso el 22 de julio de 2019 el predio de mayor extensión que fue reloteado no presenta ninguna afectación o servidumbre.

6. ASPECTOS VALUATORIOS.

6.1. MÉTODOS DE VALORACIÓN.

La metodología se fundamenta en las Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, las cuales indican que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición o el Método (técnica) Residual.

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

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria en base de la normatividad utilizada por valuadores profesionales inscritos en el RAA – Registro Abierto de Valuadores Corporación Autorregulador Nacional de Valuadores - ANA Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, para la determinación del valor comercial de estos 53 inmuebles-Lotes de Terreno se deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación y vecindario.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial, urbanismo, servicios públicos y servicio de transporte.

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACION 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 del terreno. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

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

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de variación	Coefficiente de asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (X-Xi)^2/N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X-Mo)/S$
Dónde: X=media aritmética; S=desviación estándar; V=coeficiente de variación; A=coeficiente de asimetría; \sum =Sumatoria; $\sqrt{\quad}$ =raíz cuadrada; Mo=moda; N=muestra; Xi= valores.			

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

6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

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

6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

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

6.1.4. MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnico) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el

que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO PARA ESTE AVALÚO Y MEMORIA DE CÁLCULO.

6.2.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial de los lotes de terrenos objetos de avalúo, se decidió utilizar **Métodos Comparativo o de Mercado**. Este método consiste en obtener el valor de lote de terreno urbanizado por metro cuadrado, descontando el valor de las construcciones existente sobre él, usando el **El Método del Costo de Reposición**. Según la Resolución #620 de 2008 (23 de septiembre 2008).

Como se visualizó en la visita a los predios valuados en este informe, ellos existen jurídicamente independientes, pero les falta todo el urbanismo para poder ser desarrollados y/o comercializado, por esta razón al valor comercial del Metro Cuadrado de terreno urbanizado que se calcule, se descontara el costo de urbanismo faltante para que estos terreno estén disponibles para un desarrollo y/o comercialización.

Artículo 1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del terreno Urbanizado. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Resolución #620 de 2008 (23 de septiembre 2008).

Artículo 3. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a predio de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, a través de este de realizar el análisis de los más probables costos de construcción y de los valores unitarios por metro cuadrado, se hace un estudio comparativo o de mercado de predio terrenos y casas ubicadas en el sector o zona análoga en el Municipio de Palmira, que busca establecer el valor comercial del metro cuadrado de la tierra. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor de mercado. En este caso en

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

particular, se realizó un trabajo de campo datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: (\bar{x})

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

$$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Dónde:

\bar{x} = Indica Media Aritmética.

\sum = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Desviación Estándar: (S)

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

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{N}}$$

Dónde:

S = Indica Desviación Estándar. \sum = Signo que indica suma.

X_i = Dato de la encuesta. \bar{x} = Indica Media Aritmética.

N = Número de datos de la encuesta.

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

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

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

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

Dónde: V= Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

\bar{X} = Media aritmética.

6.2.2. MEMORIA DE CÁLCULO.

Método Comparativo o de Mercado

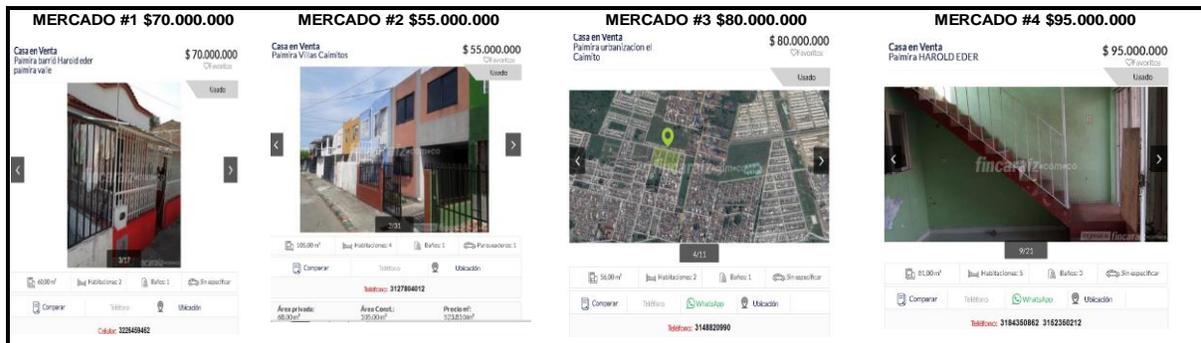
A continuación se muestra el estudio de mercado en la zona, para determinar el valor por m2 de lotes urbanizados: **Método Comparativo o de Mercado**; datos tomados en el sector noroccidental de Palmira – Comuna uno (1) y en zonas análogas o barrio vecino, datos del mercado encontrados en carteles de fachada, en clasificados de portales de internet como: Finca raíz.com.co, Clasificado El país.com, OLX, Tixuz, Mitula, Properati, Icasa, entre otros.

Anexamos Estudio del mercado.

COMPARACION DE MERCADO									
AVALUO SOLICITADO POR LA CORPORACION POPULAR DE PALMIRA									
CINCUENTA Y TRES (53) LOTES LOCALIZADOS EN LAS MANZANAS "I" Y "J"- URBANIZACION EL PORVENIR - MI PROMESA / BARRIO VILLAS DE CAIMITO									
MUNICIPIO PALMIRA - VALLE DEL CAUCA									
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Casa Unifamiliar - Barrio Harold Eder Código Fincaraiz.com.co: 5878816	Casa de un piso	60,00	54,00	\$ 70.000.000	\$ 65.800.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/barrio_harold_eder	\$ 885.000	\$300.167
2	Sector Comuna 1 - Villas Caimitos Código Fincaraiz.com.co: 5843902	Casa de dos pisos unifamiliar	60,00	80,00	\$ 55.000.000	\$ 51.700.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/villas_caimitos-del-5843902.aspx	\$ 435.000	\$281.667
3	Sector Comuna 1 - Urbanizacion El Caimito Código Fincaraiz.com.co: 5594900	Casa Nuevas de dos pisos VIS	64,05	56,00	\$ 80.000.000	\$ 75.200.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/urbanizacion_caimito-del-5594900.aspx	\$ 1.005.000	\$295.394
4	Casa Bifamiliar - Barrio Harold Eder Código Fincaraiz.com.co: 5874886	Ciudad Palmira - Estrto 2	81,00	114,00	\$ 95.000.000	\$ 89.300.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/harold_eder-del-5874886.aspx	\$ 545.000	\$335.432
PROMEDIO								\$303.165	
DESV. ESTAND.								\$22.896	
COEF. VARIAC.								7.55%	
LIM SUP								\$326.061	
LIM INF								\$280.269	
VALOR ADOPTADO								\$ 326.000	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL AV 2021 02 020



Se encontraron cuatro datos de mercado, arrojando un Valor Promedio de \$303.165 por m²; un Límite Superior de \$326.061 por m² y un Límite Inferior de \$280.269. Adoptamos el valor superior a justado a miles, a razón de que serían lotes de terrenos sin construcción.

A continuación, la depreciación realizada a cada una de las ofertas encontradas por método Fitto y Corvini, de esta forma se resta la construcción y el resultado es el valor del terreno.

DATO No	ED AD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
1	20	70	29%	2,5	24,95%	\$ 1.176.073,00	\$ 293.435,78	\$ 882.637,22	
2	25	70	36%	3	37,95%	\$ 697.237,00	\$ 264.587,34	\$ 432.649,66	50% en obra gris
3	1	70	1%	2,5	8,77%	\$ 1.101.775,00	\$ 96.632,46	\$ 1.005.142,54	
4	30	70	43%	3,5	53,58%	\$ 1.176.073,00	\$ 630.125,75	\$ 545.947,25	
OBSERVACIONES									
Mercado #2 Primer piso terminado y 2do. Piso obra gris =46,64% del valor m2 construido=\$443.523 / Valor promedio \$697.237									

A continuación, se determina el valor por m² de vivienda según tipología, estrato y zona de localización:

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 AUI)							
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA							
ACTIVIDADES	ESTRATO 1	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
VR m ² REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 2020 (INCLUYE AUI)	\$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
% CI INCLUIDO	24,94%	27,00%	26,79%	27,86%	25,92%	27,69%	29,66%

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Según análisis de mercado y las condiciones físicas de los inmuebles se determina el siguiente valor para Terreno Urbanizado (Vtu):

VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL TERRENO URBANIZADO IGUAL A: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE. (\$326.000,00)/m2.

Cu- Costo de Urbanismo: Para este tipo de predio según su tamaño- localización y otros; se ha calculado \$72.959 por metro cuadrado, según información suministrada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle; por sus afiliados constructores y urbanizadores; el cálculo se hace sobre las ocho (8) manzanas que componen la urbanización.

A continuación se plantea datos de urbanismo según estudio realizado por La Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020								
TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR	8.464 m ²	14.534 m ²	36.300 m ²	17 Ha	10 Ha	15 Ha	20 Ha	25 Ha
OCUPACION	80%	70%	60%	60%	30%	34%	50%	30%
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANSION CONDOMINIO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL URBANO	RURAL/COND OMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m ²	200 m ²	200 m ²	1.657 m ²	3.000 m ²	5.000 m ²	300 m ²	5.000 m ²
MATERIAL DE SITIO								
EN MATERIAL DE SITIO								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$46.807/m ²	\$50.853/m ²	\$42.323/m ²	\$12.393/m ²	\$11.320/m ²	\$7.548/m ²	\$14.919/m ²	\$4.708/m ²
SUBBASE TIPO INVIA3								
EN SUBBASE TIPO INVIA3								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$58.513/m ²	\$55.833/m ²	\$45.833/m ²	\$13.731/m ²	\$12.191/m ²	\$8.229/m ²	\$16.507/m ²	\$5.275/m ²
BASE TIPO INVIA3								
BASE TIPO INVIA3								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$65.394/m ²	\$61.915/m ²	\$49.206/m ²	\$15.087/m ²	\$13.538/m ²	\$9.295/m ²	\$19.125/m ²	\$6.034/m ²
ADOQUIN VEHICULAR								
ADOQUIN VEHICULAR 3 cm								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$84.521/m ²	\$101.525/m ²	\$75.170/m ²	\$28.620/m ²	\$21.790/m ²	\$15.714/m ²	\$34.911/m ²	\$10.716/m ²
ASFALTO 3"								
ASFALTO 3"								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$92.686/m ²	\$98.185/m ²	\$72.959/m ²	\$27.526/m ²	\$21.099/m ²	\$15.163/m ²	\$33.562/m ²	\$10.316/m ²
CONCRETO VIR 42								
CONCRETO VIR 42								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$96.455/m ²	\$100.830/m ²	\$79.976/m ²	\$30.993/m ²	\$23.329/m ²	\$16.916/m ²	\$37.833/m ²	\$11.593/m ²

El valor de urbanismo para los lotes de terreno objeto de avalúo, teniendo en cuenta que presenta un gran entorno de urbanismo y a futuro debe proyectar más vías realizando empalmes según planos aportados de urbanismo y lo visto en campo es la tipología 3. \$72.959 por m2.

VALORES ESTIMADOS DE URBANISMO SEGÚN TIPO DE PROYECTO								
valores por m ² construido								
PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020								
TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR	8.464 m ²	14.534 m ²	36.300 m ²	17 Ha	10 Ha	15 Ha	20 Ha	25 Ha
OCUPACION	80%	70%	60%	60%	30%	34%	50%	30%
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANSION CONDOMINIO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL URBANO	RURAL/COND OMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m ²	200 m ²	200 m ²	1.657 m ²	3.000 m ²	5.000 m ²	300 m ²	5.000 m ²

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

ASFALTO 3*	ASFALTO 3*							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$92.606/m ²	\$98.105/m ²	\$72.959/m ²	\$27.526/m ²	\$21.089/m ²	\$15.163/m ²	\$53.562/m ²	\$10.316/m ²

A continuación anexamos cuadro reloteo, según Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira.

Lote Urbanizacion El Porvenir - M Promesa Lote Esc. Publica # 1199 - 18 de Junio Del 2013 Notaria Segunda de Palmira	
Lote A + Lote B	35200,00
Dacion de Pago	10090,58
Área Bruta	25109,42
Cesion Vias	8361,06
Área Neta	16748,36
Cesion Zonas Verdes	3014,70
Cesion Dotacional	502,45
Area a Urbanizar	13231,20
% Ocupacion	52,69

Anexamos a continuación cuadro de áreas que contiene las ocho manzanas C-D-E-F-G-H-I-J por Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira.

AREA DE LOTE X MANZANAS	
Manzana C	1863,75
Manzana D	1336,75
Manzana E	1387,10
Manzana F	1553,04
Manzana G	2034,05
Manzana H	2174,31
Manzana I	2251,89
Manzana J	2590,65
Área Total	15191,54
Total Lotes	182

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Anexamos a continuación cuadro de áreas cesiones correspondiente a zona de terrenos para vías públicas y zonas verdes por Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira

VIAS A CEDER	
Carrera 38A	723,31
Carrera 40	958,60
Carrera 41 Tramo I	996,01
Carrera 42 Tramo I	514,87
Calle 59	1661,97
Calle 59A Tramo I	754,41
Calle 59A Tramo I	529,79
Calle 59A Tramo III	461,96
Calle 59B Tramo I	780,99
Calle 59B Tramo I	531,84
Calle 59B Tramo III	447,31
Calle 60	268,83
Total Cesion Vias	8361,06
Zona Verdes	1556,92
T, Cesiones Hechas	9917,98
Vias %	34,37

A continuación anexamos cuadro de áreas generales según Resolución #025 de abril de 2013 por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo para el reloteo al proyecto denominado “El Porvenir – Mi Promesa” vivienda de interés social.

Resolucion # 025 de Abril de 2013 Licencia de Urbanismo	
Area Bruta Lotes	44506,52
Area Lote A	9296,24
Area Lote B	25900,80
Area Via Anillo Vial	9375,18
Area Lote A+B	35197,04
Area afectacion Vial	12675,18
Area Neta Lote A - B	22521,86
Zonas Verdes Cesion	3965,51
Area Dotacion	627,86
Area a Urbanizar	17928,49
% Ocupacion	50,94

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Vtu: Valor Terreno Urbanizado: Es el Valor del Terreno por metro cuadrado a como se transa en el sector calculado por medio del Estudio de Mercado realizado para la zona y sectores análogos igual a = \$326.000 x m2.

Cu- Costo de Urbanismo: Para estos tipo de predios según su tamaño - localización y otros; se ha calculado a \$72.959 por metro cuadrado, según información suministrada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle; por sus afiliados, constructores y urbanizadores.

Una vez conocido el Valor Comercial del m2 de tierra urbanizada en el sector y el Costo de Urbanismo por m2; además teniendo las áreas del proyecto y norma urbanística según POT; entramos a definir cuál es el Valor Comercial del metro cuadrado (m2) para los lotes de terreno avaluados en este informe, teniendo en cuenta que estas manzanas que contienen los lotes avaluados no tienen ningún urbanismos. A continuación presentamos el cuadro de datos, áreas y cálculos que utilizaremos para hallar el valor del m2 de tierra para estos lotes.

CALCULOS DEL RECIDUAL AREAS Y VALORES		
AREA BRUTA m2		25109,42
AREA NETA		16748,36
AREA TERRENO UTIL		13231,20
AREAS MANZANAS C-D-E-F-G-H-I-J		15191,54
VALOR URBANISMO X m2		\$ 72.959
VALOR COMERCIAL m2		\$ 326.000
VALOR URBANISMO LOTE BRUTO	(25.109,42 x \$72.959)	\$ 1.831.958.174
VALOR COMERCIAL LOTE UTIL	(13.231,20 x \$326.000)	\$ 4.313.371.200
VALOR COMERCIAL LOTE BRUTO	(\$4.313.371.200 - \$1.831.958.174)	\$ 2.481.413.026
VALOR URBANISMO X m2	(\$1.831.958.174 / 15191,54)	\$ 120.591
VALOR COMERCIAL m2 DE LOTE BRUTO	(\$326.000 - \$120.591)	\$ 205.409
VALOR ADOPTADO X m2		\$ 205.500

Según análisis de los datos del anterior cuadro y dadas las condiciones físicas de los predios, lotes de terreno avaluados en este informe se determina el siguiente Valor Comercial para el metro cuadrado (m2):

VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL TERRENO A: DOSCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$205.500,00)/m2.

6.3. CONSIDERACIONES GENERALES.

Además de las características particulares de estos inmuebles, analizadas en los anteriores capítulos, se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN:

Se reconoce para estos lotes de terreno una buena ubicación, al Nor-occidente de la ciudad de Palmira en la margen izquierda de la Carrera 35 (Vía antigua Palmira-Rozo), y rodeado por los barrios 20 de Julio, Villas del Rosario, Molino 100, Reserva de Zamorano entre otros de la comuna uno (1).

SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Los predios cuentan con la disponibilidad de los servicios públicos de Agua, Alcantarillado y Energía, según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008 expedida por ACUAVIVA S.S E.P.S Como aparece en la Resolución No.025 de abril 25 de 2013 por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo para el reloteo al proyecto denominado El Porvenir- Mi Promesa.

NORMATIVIDAD:

Constituye factor fundamental para el análisis del valor comercial de estos lotes de terreno, que están definidos jurídicamente por medio de la Escritura Pública #1199 del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira, de uso exclusivamente Residencial vivienda de interés social.

VÍAS DE ACCESO:

Su principal vía de acceso es la Carrera 35 antigua vía que de Palmira conduce a Rozo y en un futuro la Calle 60 en el sector o Avenida La Carbonera construida en dos calzadas centrales y separador central que inicia en la carrera 28 y termina interrumpida en algunas zonas cercanas a los terrenos evaluados.

INFRAESTRUCTURA VIAL:

El sector inmediato de influencia de los lotes de terreno objeto de avalúo, cuentan todavía con algunas deficiencias en lo que tiene que ver con su infraestructura vial; La Avenida la Carbonera se encuentra interrumpida en el sector.

7. AVALÚO

LOS VALORES COMERCIALES DE CADA UNO DE LOS CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO DE LA MANZANA "I" Y "J" que hacen parte de la denominada Urbanización "EL PORVENIR- MI PROMESA", ubicados entre las Calles 59 y 60 y las Carreras 38 y 42

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

nomenclatura urbana de Palmira; después de los análisis efectuados y dando aplicabilidad a las metodologías necesarias y consultando nuestra base de datos es el siguiente:

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚOS COMERCIALES SOLICITANTE: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA NIT. 891- 304.054- 6 TIPO DE INMUEBLES: CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO URBANOS SIN URBANISMO UBICACIÓN: EN LAS MANZANAS "I" Y "J" DE LA URBANIZACION "EL PORVENIR – MI PROMESA I ETAPA" ENTRE LAS CALLES 59 Y 60 Y LAS CARRERAS 38 Y 42 / COMUNA UNO (1) MUNICIPIO PALMIRA - DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA FECHA DE ESTUDIO: FEBRERO 08 DE 2021			
DESCRIPCION	ÁREAS m ²	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Lote 1 I	101,22	\$ 205.500,00	\$ 20.800.710
Lote 3 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 4 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 7 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 8 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 9 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 11 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 12 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 13 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 14 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 15 I	96,00	\$ 205.500,00	\$ 19.728.000
Lote 17 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 18 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 19 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 20 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 21 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 22 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 23 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 24 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 25 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 26 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 28 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 29 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 30 I	86,67	\$ 205.500,00	\$ 17.810.685
Lote 1 J	107,43	\$ 205.500,00	\$ 22.076.865
Lote 2 J	69,78	\$ 205.500,00	\$ 14.339.790
Lote 3 J	71,06	\$ 205.500,00	\$ 14.602.830

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Lote 4 J	72,78	\$ 205.500,00	\$ 14.956.290
Lote 5 J	74,50	\$ 205.500,00	\$ 15.309.750
Lote 6 J	76,20	\$ 205.500,00	\$ 15.659.100
Lote 7 J	77,92	\$ 205.500,00	\$ 16.012.560
Lote 8 J	86,87	\$ 205.500,00	\$ 17.851.785
Lote 9 J	88,74	\$ 205.500,00	\$ 18.236.070
Lote 10 J	90,61	\$ 205.500,00	\$ 18.620.355
Lote 11 J	92,48	\$ 205.500,00	\$ 19.004.640
Lote 12 J	94,35	\$ 205.500,00	\$ 19.388.925
Lote 13 J	96,22	\$ 205.500,00	\$ 19.773.210
Lote 14 J	98,09	\$ 205.500,00	\$ 20.157.495
Lote 15 J	99,96	\$ 205.500,00	\$ 20.541.780
Lote 16 J	136,20	\$ 205.500,00	\$ 27.989.100
Lote 17 J	96,00	\$ 205.500,00	\$ 19.728.000
Lote 18 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 19 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 20 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 23 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 25 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 26 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 27 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 28 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 29 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 30 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 31 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 32 J	89,46	\$ 205.500,00	\$ 18.384.030
VALOR DE MERCADO:			\$ 857.045.970

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$857.045.970,00) /MCTE.

Cordialmente,

PEDRO NEL SANDOVAL CH

RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346

Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Profesional Nacional de Topografía)

Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA

MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513

pedroavaluos@hotmail.com

1. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD.

2. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
3. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
4. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
5. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
6. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
7. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
8. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
9. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
10. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades.
11. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivo y circunstanciales imposible de Distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble. prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

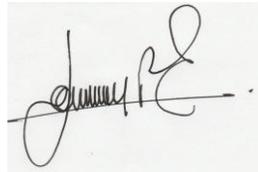
deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados

12. Certifico que El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

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

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

Cordialmente,



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Avaluador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Prof. Nacional de Topografía)
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales- Obras de Infraestructura

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

**Vista Panorámica Sector y Urbanización.
Carrera 42**



**Vista Panorámica de la Urbanización
sobre la Calle 60**



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



VISTA PARCIAL URBANIZACION – LOTE0



VISTA PARCIAL MANZANAS



VISTA PARCIAL ZONA - FUTURA CALLE 60



VISTA SECTOR SOBRE CARRERA 42



VISTA PARCIAL URBANIZACION



VISTA PARCIAL - VECINDARIO

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



VISTA SECTOR CARRERA 42



VISTA PARCIAL URBANIZACION



VISTA GENERAL DE LA URBANIZACION



VISTA DEL SECTOR



URBANIZACION SOBRE LA CALLE 59



VISTA VECINDARIO PROYECTO VIA

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



**VISTA PROYECTO DE VIA ACCESO MANZANA
"I" Y "J"**



VISTA VECINDARIO



VISTA PARCIAL URBANIZACION



VISTA PARCIAL URBANIZACION



VISTA MANZANA "J" CALLE 60



**VISTA PARCIAL MANZANA "I" y "J"
CARRERA 38A**

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



VISTA PARCIAL MANZANA "J" LOTES



VISTA DEL VECINDARIO CALLE 60



VISTA FUTURA CARRERA 38A



SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR - GAS



**SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR -
ACUEDUCTO**



**VISTA PUBLICO DEL SECTOR -
ALCANTARILLADO**

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856

Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Pagina 1

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 20-09-1988 RADICACIÓN: 10906 CON: ESCRITURA DE: 07-09-1988

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA GLOBAL DE 35.200 MTS.2., CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESCRITURA N.1875 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.988 NOTARIA 3. DE PALMIRA, SEGUN DECRETO N.1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

COMPLEMENTACION:

01.- ESC. N.1282 DE JULIO 1. DE 1.988 DE LA NOT. 3. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.988. COMPRA VENTA ESTE Y OTRO ; DE. MIRYAM STELLA MONTALVO LEMOS; A. CORPORACION POPULAR DE PALMIRA.02.- ESC. N.1827 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.976 NOT. 2 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1.976. COMPRAVENTA. A; MIRIAM STELLA MONTALVO DE MENDEZ DE; ORFA MARLENY VILLACRECES DE GOMEZ.03.- ESC. N.821 DEL 16 DE MAYO DE 1.969 DE LA NOT. 2. DE PALMIRA. REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 1.969. COMPRAVENTA DE; BARTOLOME ALTAMIRANO A; ORFA MARLENY VILLACRECES DE GOMEZ.04.- SENTENCIA N.22 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DE 1.962. PARTICION DE; MERCEDES LEMOS VDA. DE MONTALVO, HERNANDO HOOVER MONTALVO L. YOLANDA MONTALVO L. A: MIRYAM STELLA MONTALVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

378 - 2882

378 - 56698

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-1988 Radicación: 10906

Doc: ESCRITURA 1875 del 07-09-1988 NOTARIA 3. de PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8329

Doc: ESCRITURA 815 del 30-04-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA

VALOR ACTO: \$213,636,262

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO PARCIAL SOBRE UN AREA DE 10.090.58 MTS2 BF # 520-07-1000383321 DEL 05-07-2013 POR \$ 2.224.500

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA

NIT# 8913040546

A: MUNICIPIO DE PALMIRA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8330

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856

Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Pagina 2

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1199 del 18-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE MANZANAS C-D-E-F-G-H-I-J BF # 520-07-1000383279 DEL 05-07-2013 POR \$ 1.813.600

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA

NIT# 8913040546X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8330

Doc: ESCRITURA 1199 del 18-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA

NIT# 8913040546X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 2 -> 181579LOTE
- 3 -> 181580MANZANA C
- 3 -> 181581MANZANA D
- 3 -> 181582MANZANA E
- 3 -> 181583MANZANA F
- 3 -> 181584MANZANA G
- 3 -> 181585MANZANA H
- 3 -> 181586MANZANA I
- 3 -> 181587MANZANA J
- 4 -> 181588CARRERA 38 A
- 4 -> 181589CARRERA 40
- 4 -> 181590CARRERA 41 TRAMO 1
- 4 -> 181591CARRERA 42 TRAMO 2
- 4 -> 181592CALLE 59
- 4 -> 181593CALLE 59A TRAMO 1
- 4 -> 181594CALLE 59A TRAMO 2
- 4 -> 181595CALLE 59A TRAMO 3
- 4 -> 181596CALLE 59B TRAMO 1

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856

Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Pagina 3

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 4 -> 181597CALLE 59B TRAMO 2
- 4 -> 181598CALLE 59B TRAMO 3
- 4 -> 181599CALLE 60
- 4 -> 181600ZONA VERDE 1

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 21-06-2005

ENMENDADO CODIGO DEL ACTO. VALE. ART. 35 DCTO. 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-70953

FECHA: 22-07-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	10 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	10 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Feb 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 3

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346. El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bbaa0ae9

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

Página 2 de 3

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal