

PROCESO: EJECUTIVO 468 CGP.
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A.
DEMANDADO: HECTOR FABIO ARISTIZABAL RODAS
RADICACION: 2018-00284-00

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
PUERTO TEJADA – CAUCA**

FECHA AUTO: 22 DE JUNIO DE 2021
PROCESO: EJECUTIVO PARA LA REALIZACION DE LA GARANTIA R.
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A.
DEMANDADO: HECTOR FABIO ARISTIZABAL RODAS
AUTO: No. 657
ASUNTO: CORRE TRASLADO AVALÚO

El primer memorial es presentado por el abogado ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA, quien de conformidad con lo previsto en el numera 2º del artículo 123 del CGP, solicita revisar el expediente de la referencia, y por ser procedente por estar trabada la litis, y una vez consultada la vigencia de su licencia o tarjeta profesional en estado activo¹, a ello se accederá y por Secretaria se coordinará dicho pedimento.

El segundo memorial, es presentado por el abogado JAIME SUAREZ ESCAMILLA, quien manifiesta que: “... *aporto avalúo comercial efectuado por el perito evaluador DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE, por medio del cual se verifica que el inmueble con MI. 130-21834 ESTÁ AVALUADO COMERCIALMENTE EN LA SUMA DE \$56'868.500,00 solicitando a su vez fijar fecha y hora para llevar a cabo la subasta pública sobre el inmueble mencionado*”.

Como consecuencia de lo anterior, este despacho **DISPONE:**

- 1.- Por **SECRETARIA**, coordinar la revisión digital del presente expediente, solicitado por el Dr. ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA.
- 2.- Del avalúo presentado por el ejecutante, en fecha junio 15 de 2021, **DESE TRASLADO** a las demás partes, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 numeral 2º del Código General del Proceso.

¹ <https://antecedentesdisciplinarios.ramajudicial.gov.co/>

PROCESO: EJECUTIVO 468 CGP.
DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A.
DEMANDADO: HECTOR FABIO ARISTIZABAL RODAS
RADICACION: 2018-00284-00

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,

PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE.
(2018-00284-00 acepta solicitud y traslado de avalúo)

Firmado Por:

PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL PUERTO TEJADA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

c8fd633683cc843e26aef2ebbf8ecb58a5130fab4dfeac78eec4ce80c4c1b92

Documento generado en 22/06/2021 03:49:14 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Señor
JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL PUERTO TEJADA
E.S.D.

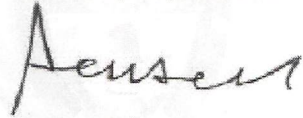
PROCESO: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE: BANCOOMEVA CALI
DEMANDADO: HECTOR FABIO ARISTIZABAL RODAS
RADICACIÓN: 201800284
GYC: 527

Juzgado origen: 01 CIVIL MUNICIPAL

JAIME SUAREZ ESCAMILLA, mayor de edad, vecino y domiciliado en Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.417.696 de Bogotá y tarjeta profesional No. 63.217 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado del demandante dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito, me permito aportar avaluo comercial efectuado por el perito valuador DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE por medio del cual se verifica que el inmueble de MI 130-21834 está avaluado comercialmente en la suma de \$56.868.500.

Por lo anterior le solicito al señor Juez se sirva darle tramite al avalúo comercial dándole el respectivo traslado a la parte demandada, una vez transcurrido el término legal sin que haya sido objetado el avalúo, le solicito al despacho fijar fecha y hora para llevar a cabo subasta publica sobre el inmueble mencionado.

Señor Juez, Respetuosamente,



JAIME SUAREZ ESCAMILLA
C.C. No. 19.417.696 de Bogotá
T.P. No. 63.217 del C. S. de la J.
Correo Electrónico RNA abogadosuarezescamilla@gesticobranzas.com
Teléfono (32) 488 38 38 Ext. 151
INDIRA DURANGO OSORIO ELABORADO:

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
PUERTO TEJADA - CAUCA
Recibido por *Indira Durango*
Fecha: 15 JUN 2021
Hora: _____



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA

N. SOLICITANTE

BANCOOMEVA

D. IDENTIFICACIÓN

9904061500

BANCO

Bancoomeva

CONS

210515718

FECHA AVALÚO

09/06/2021

OBJETO AVALÚO

Origenación

DIR. INMUEBLE

CALLE 87 A # 22B - 05 CIUDAD DEL SUR

BARRIO

CIUDAD DEL SUR

NOM. CONJ. O ED.

No Aplica

CIUDAD

PUERTO TEJADA

COD DANE

19573

DPTO.

CAUCA

SECTOR UBIC INMUEBLE

Urbano

METODOLOGÍA VALUATORIA

Comparación de Mercado

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA

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 transacci.

INFORMACIÓN DEL BARRIO

SERVICIOS PÚBLICOS

Sector Predio

ACUEDUCTO

☒

☒

ALCANTARILLADO

☒

☒

ENERGÍA ELÉCTRICA

☒

☒

GAS NATURAL

☒

☒

TELÉFONÍA

☒

☐

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO

VIVIENDA

☒

COMERCIO

☐

INDUSTRIA

☐

MIXTO

☐

OTRO

☐

VÍAS DE ACCESO

ESTADO

Buena

PAVIMENTADA

Si

ANDENES

Buena

SARDINELES

Buena

AMOBILIAMIENTO URBANO

PARQUES

☒

ARBORIZACIÓN

☐

PARADERO

☐

ALAMEDAS

☐

ALUMBRADO

☒

CICLERUTAS

☐

Z. VERDES

☒

ESTRATO

2

LEGAL BARRIO

APROBADO

TOPOGRAF.

PLANA

TRANSP.

BUENO

PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN

La incertidumbre y patrón económico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valoración de las propiedades.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO

Casa

USO

Vivienda unifamiliar

CLASE

Otro

Descripción otros

M. INMOB. CASA

130-21834

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

NUMERO DE PISOS

2

NUMERO SÓTANOS

0

VETUSTEZ (AÑOS)

6

ESTADO CONSTRUCCIÓN

NUEVA

☐

TERMINADA

☒

USADA

☐

SIN TERMINAR

☐

EN OBRA AVANCE

☐

TERMINADO

☒

REMODELADO

☐

ESTADO CONSERVACIÓN

Óptimo

☐

Buena

☒

Regular

☐

Mala

☐

Demolición

☐

ESTRUCTURA

MUROS

FACHADA

LACILLO A LA VISTA

CUBIERTA

TEJA FIBROCEMENTO

DEPENDENCIAS

SALA

0

BAÑO SOCIAL

0

BAÑO PRIVADO

0

BAÑO SERVICIO

0

JARDIN

0

GARAJES (TOTAL UNIDADES)

0

LOCAL

0

COMEDOR

0

ESTAR HAB.

0

COCINA

0

PATIO INTERIOR

0

BALCON

0

CUBIERTO

0

USO EXCLUSIVO

0

BAHIA COMUNAL

0

DOBLE

0

DEPOSITO

0

BODEGA

0

ESTUDIO

0

HABITACIONES

0

CUARTO SERV.

0

TERRAZA

0

Z. VERDE PRIVADO

0

DESCUBIERTO

0

PRIVADO

0

SENCILLO

0

SERV. UMBRE

0

OFICINA

0

ACABADOS

ESTADO

SIN ACABADOS

MUROS

BUENO

TECHOS

BUENO

C. MADER.

SIN ACABADOS

C. METÁLICA

BUENO

CAUDAD

SIN ACABADOS

MUROS

SENCILLO

TECHOS

SENCILLO

C. MADER.

SIN ACABADOS

C. METÁLICA

SENCILLO

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL

No

PREDIO SUBDIV. FISICA

NO

PORTERIA

☐

PISCINA

☐

G/ VISTAN

☐

CONJ. O AGROP. CERRADA

☐

NUM. UNIDADES

☐

GRIFONO

☐

TANQUE AGUA

☐

JUEGOS NIÑOS

☐

UBICACIÓN INMUEBLE

Medianero

SERV. PUBLICOS INDEPEND.

☐

BICICLETERO

☐

CLUBHOUSE

☐

CANCHAMULT.

☐

DOTACIÓN COMUNAL

BOMBA EYECTORA

☐

Z. VERDES

☐

SALÓN COMUNAL

☐

PLANTA ELÉCTRICA

☐

OTROS

☐

A. ACÓN. CENTRAL

☐

GRINADO

☐

SHUT BASURAS

☐

ASCENSOR

☐

CANCHA SQUASH

☐

GOLFITO

☐

BO. PRESÓN CONST.

☐

NÚMERO ASCENSORES

☐

ACTUALIDAD EDIFICADORA

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA

Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACIÓN

12

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN

ÁREA (M²)

VALOR UNITARIO (M²)

VALOR TOTAL

Lote

58.50

\$ 530,000.00

\$ 31,005,000.00

Área construida

39.79

\$ 650,000.00

\$ 25,863,500.00

VALOR TOTAL AVALÚO

\$ 56,868,500.00

VALOR UVR DEL DÍA

\$ 281.25

VALOR AVALÚO EN UVR

\$ 202,202.20

CALIFICACIÓN GARANTÍA

No aplica

INMUEBLE VIS

Si

OBSERVACIONES

DIRECCIÓN ANEXOS

OTRAS DIRECCIONES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de los documentos aportados. 2. No se permitió el ingreso al inmueble por lo que se realiza un informe de avalúo de fachada. 3. Considerando que no se tiene acceso físico al inmueble, así como a la totalidad de la documentación, se estima un margen de error alto en informe técnico. 4. Se considera indispensable realizar una inspección física integral al predio donde se identifiquen con precisión las características del inmueble, así como sus condiciones actuales, factores determinantes para la asignación de un valor comercial. 5. Se asume un estado de conservación normal. 6. Es probable que efectuando una visita al inmueble el valor comercial asignado presente una variación significativa. 7. El área construida y de lote se tomaron de la escritura pública 3272 de la notaría 11 de Cali del 11/12/2015.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR

VISTO BUENO

DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE

C. C / NIT

1022374934

RAA

AVAL-1022374934

Juan Camilo Castaño Montoya

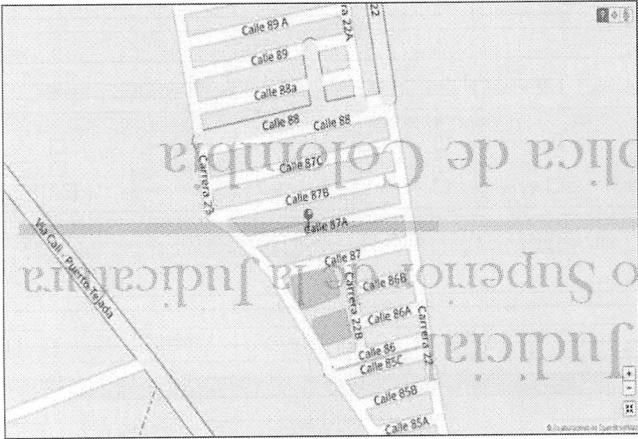
Representante Legal

RAA. No AVAL- 75093600

FOTO PRINCIPAL



Latitud 3.27451 Longitud -76.44865



NORMA

Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	Si No suministrada
Decreto / Acuerdo	PBOT PUERTO TEJADA
Uso principal	Residencial
Altura permitida	2.00 Pisos
Aislamiento posterior	Según Licencia
Aislamiento lateral	Según Licencia
Antejardín	Según Licencia
Índice de ocupación	Según Licencia
Índice de construcción	Según Licencia

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	0.00 m²
Área registrada en títulos	39.79 m²
Área permitida por norma	39.79 m²
Área catastral	
Área licencia de construcción	

ÁREA VALORADA

39.79 m²

OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Al no tener acceso al inmueble, se valora el área construida registrada en títulos aprobada por licencia de construcción protocolizada en Escritura 3272 del 11 de diciembre de 2015 de la notaría once de Cali.

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	AC 1 # 1 - CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA, CAUCA	6	70.00	50.00	\$1.100.000,00	\$90.000.000,00	3117345928
2	AC 1 # 1 - CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA, CAUCA	6	55.00	40.00	\$1.200.000,00	\$78.000.000,00	301 343 84 96
3	AC 1 # 1 - CIUDAD DEL SUR PUERTO TEJADA, CAUCA	6	58.00	40.00	\$1.200.000,00	\$80.000.000,00	3012142726

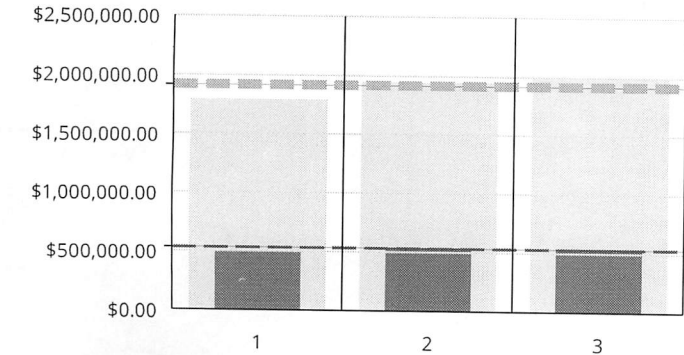
SUJETO		6	58.50	39.79			
--------	--	---	-------	-------	--	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.800.000,00	0.71	S	S	S	1.00	1.00	1.00	± 1.00	\$1.800.000,00	\$500.000,00
2	\$1.950.000,00	0.73	S	S	S	1.00	1.00	1.00	± 1.00	\$1.950.000,00	\$545.454,55
3	\$2.000.000,00	0.69	S	S	S	1.00	1.00	1.00	± 1.00	\$2.000.000,00	\$551.724,14

SUJETO		0.68									
--------	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Resultado de valores



	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$1.800.000,00	\$500.000,00
MEDIA	\$1.916.666,67	\$532.392,89
MÁXIMO	\$2.000.000,00	\$551.724,14
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$84.983,66	\$23.047,80
DISPERSIÓN	5.43 %	5.30 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.43 %	4.33 %



DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a inmuebles de características similares de ubicación, en el mismo sector del inmueble tasado, no se homologan por factor es de acabados y tipo de edificación, ya que se desconoce el estado interior del inmueble comparado. Se adopta valor promedio para terreno y se determina valor para construc ción de acuerdo a descripción del inmueble en secuestre



Folio Tinsa 210515718
Folio entidad 94433312

Q Consulta Catastral

Departamento:	19 - CAUCA
Municipio:	573 - PUERTO TEJADA
Código Predial Nacional:	19573020000000036002000000000
Código Predial:	1957302000036002000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 87A 22B 06 Mz 1-12 Lo 20
Área de terreno:	59 m2
Área construida:	39 m2

Construcción 1

Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	2



Escala: 1:1.000 ▼ Coordenadas: Lat: 03° 16' 29,45" Lng: -076° 26' 56,01" CRS: WGS 84

אלה יצאנו, 15A - 30 עמיתים בן 100 פ' 150 4 • בוגר ד.ל. פ' 1 / 40 005 / • מעלה (+4) 004 8874 • לרגמה / ברגמה (+5) 887 6170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

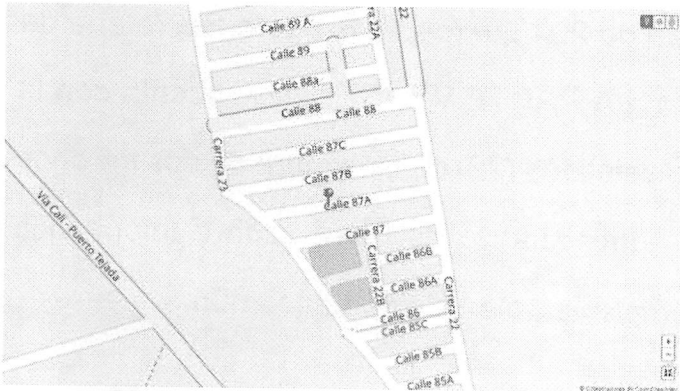
ENTORNO



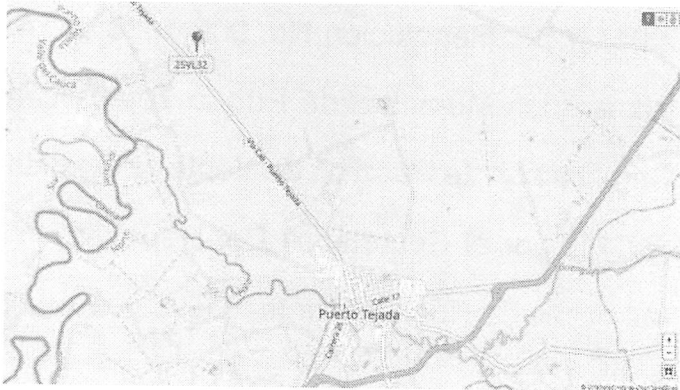
ENTORNO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



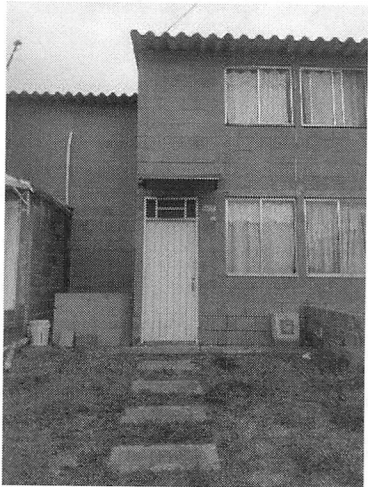
CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA



FACHADA.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Soporte licencia de construcción protocolizada en títulos.

CLAUSULA TERCERA.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISO DE VENTAS:

Con el presente instrumento se protocoliza la Licencia de Urbanización, Construcción Obra nueva Resolución No. 0023 Noviembre 30 de 2.010, modificada por las Resoluciones No. 022 del 12 de Julio de 2011, Resolución No. 040 de Diciembre 23 de 2.011 y por Resolución No. 002 del 8 de marzo de 2013, expedidas por la Secretaria de Planeación Municipal de Puerto Tejada Cauca. LA PARTE VENDEDORA cuenta con la Certificación de Permiso de Ventas expedida el veintidós (22) de diciembre de dos mil once (2.011) por el Secretario Del Departamento Administrativo de Planeación e Informática Municipio de Puerto Tejada, Cauca, dando cumplimiento a la ley 962 de 2005. -----

Soporte áreas en títulos

especiales: LOTE 20. Área 58.50 m2. LINDEROS: NORTE: En 4.50 metros con Lote 17 de la misma manzana. SUR: EN 4.50 metros con CALLE 87 A. ORIENTE: EN 13.00 con LOTE 19 de la misma manzana OCCIDENTE: EN 13.00 metros con lote No 21 de la misma manzana. ✓

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre cada lote de propiedad individual exclusiva se encuentra levantada una Casa de dos plantas, con un área construida de 39.79 metros

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

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

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: ac4d0a71



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022374934, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1022374934.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 23 Mar 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 23 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 23 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 23 Dic 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ac4d0a71



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 4 #17-41

Teléfono: 3145553808

Correo Electrónico: diatorresso@unal.edu.co

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

Arquitecto - La Universidad Nacional de Colombia.



PIN de Validación: ac4d0a71



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1022374934.

El(la) señor(a) **DIEGO ANDRES TORRES SOLARTE** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9cd0adb

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal