

ENTREGA AVALUO 765204003007-2020-00199-00

Martha Arboleda <marboleda@inmopacifico.com.co>

Mar 15/02/2022 15:01

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

PALMIRA VALLE

RADICACION: 765204003007-2020-00199-00
DEMANDANTE: JOSE ARTEMIO ARCILA
DEMANDADO: INGRID TATIANA PAZ
CLASE DE PROCESO: DIVISORIO – VENTA DEL BIEN COMUN – MENOR CUANTÍA

18 15 FEB 2022

15:01 PM

Ana María

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ, mayor y vecina de la ciudad de Cali, identificada con la CC 66.858.603 de Cali, de acuerdo con la solicitud de prorroga solicitada a su despacho hago entrega del informe de avaluo del proceso de referencia.

Adicionalmente le solicito al señor Juez se proceda con la liquidación de los honorarios por concepto de presentación de peritaje.

Cordialmente,

Ing. Martha C. Arboleda N.

Gerente Administrativa

Email: marboleda@inmopacifico.com.co

Teléfono: (572) 883-4700 Ext. 124

Si desea responder este mensaje por este medio, favor escribir a marboleda@inmopacifico.com.co. Esta transmisión puede contener información confidencial. Si ha recibido este mensaje por error, favor notificarlo inmediatamente a cali@inmopacifico.com.co y destruir el material en su totalidad. La información contenida en este mensaje no puede ser copiada, distribuida o transferida. El uso de esta información es totalmente confidencial de uso de Asesores Inmopacifico y su reproducción es Estrictamente Prohibida. Gracias por su atención

De: Martha Arboleda <marboleda@inmopacifico.com.co>

Enviado el: viernes, 14 de enero de 2022 10:54 a. m.

Para: 'Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira' <j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SOLICITUD PRORROGA ENTREGA AVALUO 765204003007-2020-00199-00

Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

PALMIRA VALLE

RADICACION: 765204003007-2020-00199-00
DEMANDANTE: JOSE ARTEMIO ARCILA
DEMANDADO: INGRID TATIANA PAZ
CLASE DE PROCESO: DIVISORIO – VENTA DEL BIEN COMUN – MENOR CUANTÍA

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ, mayor y vecina de la ciudad de Cali, identificada con la CC 66.858.603 de Cali, solicito de la manera mas atenta ampliar el plazo por 10 días hábiles para la entrega del avalúo del proceso de referencia, debido a que fui incapacitada por COVID, lo cual me impidió realizar el trabajo de campo.

Adicionalmente solicito el valor de \$500.000 para gastos en la elaboración del informe.

Adjunto la incapacidad generada por la EPS.

Quedo atenta a sus comentarios.

Cordialmente,

Ing. Martha C. Arboleda N.

Gerente Administrativa

Email: marboleda@inmopacifico.com.co

Teléfono: (572) 883-4700 Ext. 124

Si desea responder este mensaje por este medio, favor escribir a marboleda@inmopacifico.com.co. Esta transmisión puede contener información confidencial. Si ha recibido este mensaje por error, favor notificarlo inmediatamente a cali@inmopacifico.com.co y destruir el material en su totalidad. La información contenida en este mensaje no puede ser copiada, distribuida o transferida. El uso de esta información es totalmente confidencial de uso de Asesores Inmopacifico y su reproducción es Estrictamente Prohibida. Gracias por su atención

112

AVALUO COMERCIAL MCAN-002-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-149267
Corregimiento La Acequia – Palmira

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Matrícula Inmobiliaria No. 378-149267
CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

1



Tipo de Inmueble: FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO"
Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520,

SOLICITANTE:
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

FEBRERO 15 DE 2022

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

RESUMEN

El presente documento de avalúo comercial, fue elaborado por la Ing. Martha Cecilia Arboleda N., con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-66858603 R.A.A en las categorías: Inmuebles urbanos, rurales, especiales e Intangibles Especiales, quien elaboró un análisis metódico y técnico del inmueble en su conjunto, con el fin de estimar su valor comercial

Certifico no tener interés alguno en este inmueble ni directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta del predio avaluado e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el solicitante del presente avalúo, por consiguiente el informe valuatorio fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, con criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y todo el rigor profesional.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Concepto de Valor Comercial, integrados en la metodología valuatoria de acuerdo a las normas vigentes, se obtuvo el siguiente resultado:

SOLICITANTE Juzgado Septimo Civil Municipal de Palmira
CIUDAD Corregimiento De La Acequia, Municipio De Palmira (Valle)
FECHA AVALUO 15 de febrero de 2022

Terreno	4.000,00	\$100.000,00	\$400.000.000,00
Construcciones	Global	Global	\$ 658.482.100,00

Vigencia: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.


Ing. Martha Cecilia Arboleda N.
R.A.A. AVAL-66858603

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

Contenido

1. PROPOSITO: 4

2. UBICACION: 4

3. LINDEROS Y AREAS:..... 5

4. SECTOR: 7

5. ZONIFICACION:..... 9

6. DESTINO DEL INMUEBLE: 13

7. TIPO DE LOTE: 13

8. TIPO DE CONSTRUCCIONES:..... 13

9. SERVICIOS PUBLICOS:..... 14

11. VALORIZACION:..... 16

12. COMERCIALIDAD:..... 17

13. RENTA:..... 17

14. EDAD DEL INMUEBLE: 18

15. ESTADO DE CONSERVACIÓN:..... 18

16. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):..... 18

17. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:..... 19

18. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:..... 20

19. METODO DE VALUACION:..... 20

20. REVISION TECNICA:..... 27

21. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO: 28

22. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 29

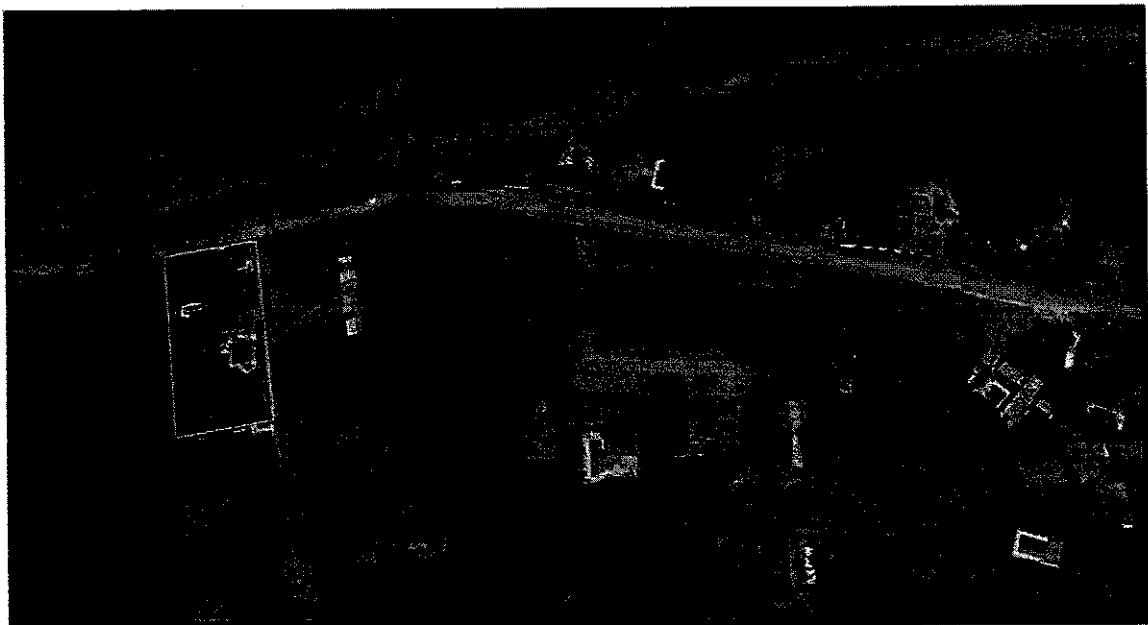
23. AVALUO:30

1. PROPOSITO:

El objeto del presente informe es conocer el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario una finca suburbana con construcciones recreativas que más adelante describiremos; entendiéndose por valor comercial **(según el International Valuation Standards Committee – IVSC)** la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones.

2. UBICACION:

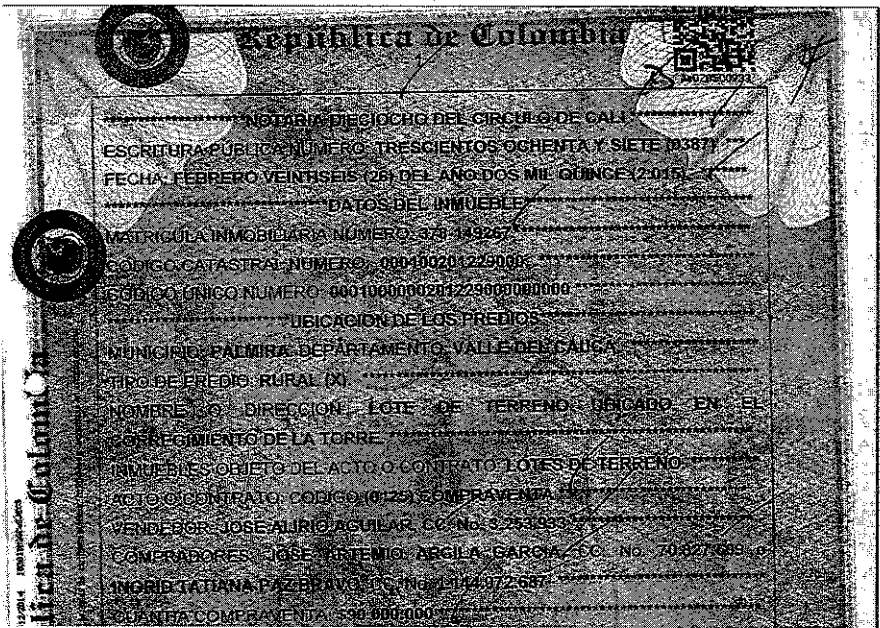
El inmueble se encuentra ubicado en la AV. 1 # 17-445 o Vía a La Acequia 520, Corregimiento de la Acequia, Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.





3. LINDEROS Y AREAS:

Los linderos del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria 378-149267 y el número predial 7652000100000000201229000000000 se obtuvieron de la escritura 387 del 26 de febrero de 2015 de la Notaría Dieciocho de Cali.



Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

denominarán LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron:

PRIMERA/ OBJETO DEL CONTRATO Que mediante el presente público instrumento LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA, en las siguientes proporciones: a) por el señor JOSE ARTEMIO ARCILA GARCIA el Cincuenta por ciento (50%); b) por la señora INGRID TABAMA PAZ BRAVO el restante cincuenta por ciento (50%) de los derechos de dominio y posesión real y efectiva que posee y ejerce sobre el siguiente inmueble: El lote de terreno con un área de 4.000,00 metros cuadrados, ubicado en el Corregimiento de La Torre, Jurisdicción del Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, cuyos linderos tomados del título de adquisición son los siguientes: NORTE, en 43,36 metros con la Carretera que de La Torre conduce a Palmira; SUR, en 43,36 metros con predio que se reservó la anterior vendedora (Luz Estela Gómez López); ORIENTE, en 92,33 metros con predio de Eleazar Treviño y OCCIDENTE, en 90,2 metros con predio de Luz Marina de Giraldo. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 378-149267, de la Oficina de Registro de Palmira, la Cédula Catastral N° 000100201220000, CODIGO UNICO 00010000002012290000000000.

PARAGRAFO No obstante la mención de la cabida el inmueble se vende como

De acuerdo con la escritura y el certificado de tradición antes mencionados el área total del lote es de: **4.000,00 metros cuadrados**. Según plano suministrado levantado y dibujado por los topógrafos Luis Humberto Castrillón con MAT.0943 del CPNT y Guillermo Andres Perdomo con MAT.12509 del CPNT el área es de **3.980,00 metros cuadrados**. Para el presente avalúo tomaremos como base, el área registrada en el certificado de tradición y escritura de **4.000,00 metros cuadrados**.

De acuerdo con el mismo plano y las verificaciones hechas en campo, calculamos las siguientes áreas construidas:

CONSTRUCCIONES	AREAS EN M2
CASA PRINCIPAL PISO 1	283,04
CASA PRINCIPAL PISO 2 SALON CUBIERTO	283,04
BLOQUE ALOJAMIENTOS	166,25
CASA AGREGADO	92,00
BAÑO TURCO Y TERRAZA	13,20
PISCINA	86,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES	923,53

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble. El Avaluador no da opinión de la Naturaleza Legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que este estudio no es de su Competencia. La propiedad ha sido avaluada de acuerdo con los documentos suministrados y la información recogida en campo; no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

4. SECTOR:

La unidad de análisis se encuentra ubicada al nor occidente del municipio de Palmira, sobre el eje de la recta de la carretera panamericana que une esta ciudad con el municipio de Cali sobre la margen derecha, teniendo como límites al oriente con el casco urbano de Palmira, al occidente con el río Cauca y los municipios de Cali y Yumbo, al norte con el municipio de El Cerrito y el río Cauca y al sur con el municipio de Candelaria y los Corregimientos de Guanabanal, Caucaseco y Juanchito del municipio de Palmira. Palmira tiene la tercera tasa de crecimiento del departamento del Valle después de la región pacífica y la ciudad de Cali, según el informe regional de desarrollo humano 2.008; dentro de este referente la tasa de crecimiento en Palmira se refleja porcentualmente decreciente hacia el sector urbano y de forma creciente hacia los sectores de Rozo, la Acequia, la Torre, en la zona plana, y el sector de Potrerillo en la parte de ladera. Este índice de crecimiento del sector de Rozo se explica fácilmente por el nivel de desarrollo de la infraestructura vial, el asentamiento de nuevas empresas, la nueva zona franca del Pacífico, infraestructura deportiva y recreativa (nuevo estadio del deportivo Cali). Igualmente, la pavimentación de la antigua carretera que parte del corregimiento de Rozo hacia Palmira, en un trayecto que acorta la distancia en un cincuenta por ciento del recorrido por el eje de la recta Palmira - Cali que es más largo. Estos factores han sido determinantes para que el sector de la unidad de análisis en estudio sea un polo de desarrollo del territorio del sur del departamento del Valle y que empuja igualmente el desarrollo del país. La propiedad rural está siendo

ocupada para casas de veraneo o descanso, observando gran cantidad de visitantes ciudadanos de Cali, Palmira y otros municipios en las temporadas de vacaciones, los fines de semana y los días festivos, el sector comercio tiene una curva ascendente e igualmente el de servicios. Hay que destacar el asentamiento de empresas productoras de azúcares, jabones, melazas, productoras de aluminio, químicas, de alimentos y lácteos que constituyen un fuerte eslabón en la cadena productiva de la región. Las demandas cada día mayores que exigen las dinámicas sociales y el crecimiento del área metropolitana, necesitan nuevos espacios en todos los ámbitos y uno de ellos es precisamente los sectores rurales cercanos o aledaños a las ciudades que conforman el área metropolitana de Cali. La relación de impacto es muy directa con nuestra unidad de análisis, ya que estos corregimientos se encuentran dentro de la primera corona del área metropolitana de Cali, téngase en cuenta que esta zona está a solo veinte kilómetros de Cali, once de Palmira, ocho de El Cerrito y a quince de Yumbo, comunicado por excelentes vías a través de la malla vial del Valle. Por la relación histórica con Palmira, ésta le ha proveído a la comunidad rural los servicios básicos y el limitado desarrollo en que ellos se encuentran, desde Palmira se prestan los servicios de educación y salud como una responsabilidad administrativa del ente territorial y obviamente su dependencia administrativa con el municipio, unen directamente a estos corregimientos con la ciudad. Es pues, una relación de primer orden, construida históricamente desde su fundación, con efectos comerciales, culturales, científicas y laborales, en un alto grado de dependencia con Palmira. Según la base de datos del Sisben el número de habitantes de la unidad de análisis sería 21.504 habitantes, pero según la fuente del DANE la población es de 14.301 habitantes para el 2005, observando las tendencias de crecimiento poblacional establecido por el DANE el número de habitantes para el 2008 sería de 14.493. Esta población representa el 5% de habitantes del municipio de Palmira. Ahora bien, los centros poblados con mayor número de habitantes con relación el territorio estudiado es Roza con un 60% lo cual equivale a 8.621 habitantes, seguido de Palmaseca con 1850 lo cual representa el 13% de población, el siguiente centro poblado con mayor número de habitantes es la Torre con un 10% de la población lo cual equivale a 1367 habitantes, el porcentaje restante está distribuido entre la Dolores con un 7%, La Acequia 5%, Obando 3% y Matapalo con un 2%. De acuerdo con la información consolidada para los 8 corregimientos considerados, en donde se registra el número de establecimientos censados por actividad económica, se determina que Roza cuenta con el mayor número de establecimientos al representar el 59.9% del total censado, seguido por la Dolores con 107 establecimientos. El análisis de la información por actividades económicas determina que el sector comercio ocupa el

primer lugar en la zona analizada, al representar el 48.2%, seguido por el sector servicios con un 26.5%, mientras que la industria solo alcanza el 8.4%.

La infraestructura económica del sector se resalta con la presencia del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, el cual está localizado en el corregimiento de La Herradura, la presencia de las Zonas Francas del Pacífico, y de Palmaseca, las cuales son asentamientos de tipo industrial y comercial. La primera de ellas ubicada en el corregimiento de Matapalo y la otra en el de Obando, ambas localizadas sobre un corredor vial regional muy importante, como lo es la vía Cencar-Aeropuerto en una posición estratégica respecto del área de producción industrial de Cencar y en cercanías del Aeropuerto, brindando óptimas posibilidades de movilización de los flujos de carga. Las dos zonas Francas tienen una intensa relación con los sectores industriales y comerciales de la región, directamente establecida por sus favorables condiciones funcionales. En la actualidad son focos de desarrollo y sus instalaciones no presentan conflictos en sus alrededores. Sin embargo, ese proceso de desarrollo podría verse restringido por falta de agua y por factores de contaminación. Son elementos que cuentan con cobertura regional y que hacen parte de la estructura primaria del municipio, como puntos de gran importancia dentro de su esquema funcional La Malla Vial del Valle del Cauca y Cauca, es sin duda el proyecto vial más importante del occidente del país y pretende mejorar la circulación y canalizar el tráfico de larga distancia fuera de las vías urbanas. La longitud total del proyecto es de 338 Km, con un costo estimado de \$580.000 millones de pesos. Contempla la construcción y rehabilitación de conexiones viales entre Popayán, Santander de Quilichao, Villavieja, Cali, Palmira, El Cerrito, Buga, Yotoco, Mediacanoa, Vijes, Obando, Palmaseca, Rozo, Aeropuerto.

5. ZONIFICACION:

Según el Acuerdo #109 de 2001, y el Acuerdo 028 de 2014 por medio de los cuales se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira (Valle), y se modifica el mismo, se pudo establecer que el predio lote objeto de estudio, se encuentra dentro de un área clasificada como de **Centros Poblados Mayores en Área de Actividad Residencial Rural:**

SUELO SUB URBANO.

Artículo 37. Centros Poblados Mayores. Identificación Se consideran Centros Poblados Mayores los siguientes: a) Rozo b) La Torre c) La Acequia d) Bolo San Isidro e) Bolo La Italia f) Bolo Alisal g) La Buitrera h) El Arenillo i) Chontaduro j) Amaime k) Guayabal l) Coronado

Artículo 38. Conjuntos. Concepto Por su proximidad y actividades relacionadas, algunos de estos asentamientos mayores conforman agrupaciones que se comportan como unidades funcionales. Los conjuntos identificados son los siguientes: a) Conjunto Rozo – La Torre – La Acequia b) Conjunto Bolo San Isidro – Bolo La Italia – Bolo Alisal c) Conjunto La Buitrera – El Arenillo – Chontaduro.

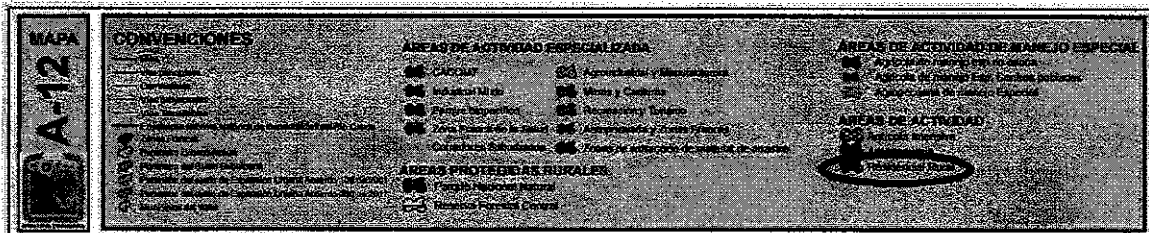
Artículo 134. Conjunto Rozo, La Torre, La Acequia. Delimitación El Conjunto Rozo, La Torre, La Acequia, aparece delimitado en el Plano N°A13 el cual hace parte integral del presente Acuerdo e incluye los actuales asentamientos y su consolidación futura.

Artículo 135. Áreas de Actividad. Para efectos de la asignación de los usos del suelo se determinan las siguientes áreas de actividad:

- a) Área de Actividad Residencial Rural
- b) Área de Actividad Agropecuaria, las cuales aparecen delimitadas en el Plano n°A13 que forma parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 136. Directrices de Ordenamiento. Se determinan para el Conjunto Rozo, La Torre, La Acequia las siguientes directrices de ordenamiento:

1. Para los Usos del Suelo: a) Consolidar el conjunto manteniendo su actual carácter de baja ocupación, controlando la subdivisión predial b) Consolidar en Rozo el núcleo del asentamiento en torno al parque. c) Consolidar en la zona occidental los usos en granjas, casaquintas, pequeñas parcelas, restaurantes campestres y controlar la subdivisión predial.



2. Para el Sistema Vial a) Consolidar una trama de vías en un módulo aproximado entre 600m. y 1000m, utilizando los callejones existentes, garantizando su continuidad. b) Optimizar las conexiones entre los centros poblados y la cabecera municipal.
3. Para los Equipamientos a) Completar los equipamientos existentes y localizarlos en las áreas identificadas en el Plano n° A13 que hace parte integral del presente Acuerdo.

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

4. Para los Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a) Ampliación y reposición de la red de alcantarillado. b) Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento de aguas servidas y disposición de desechos sólidos. c) Potabilización completa del agua destinada al consumo y protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua. La distancia entre los pozos será de acuerdo con lo estipulado por la Autoridad Ambiental y de acuerdo con la normatividad vigente. Artículo 137. Plan especial para el manejo del conjunto. La Administración Municipal un plazo de cinco (5) años contados a partir de esta vigencia del presente Plan de Ordenamiento, adelantará un Plan Especial para el Conjunto Roza, La Torre, La Acequia, que incluye cartografía precisa, elaboración de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, vialidad secundaria y zonificación detallada del mismo. El cual será presentado al Concejo para su aprobación.

ARTÍCULO 17. Modifíquese el Artículo 107. "Régimen de usos." del Acuerdo N° 109 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 107. Régimen de usos.

Se establece para las áreas de actividad residencial rural, el siguiente régimen de usos:

- 1. **Usos Principales:** Vivienda Tipos 3 y 4; comercial de pequeña escala.
- 2. **Usos Compatibles:** Equipamientos colectivos de seguridad, de educación, de salud, asistenciales, recreación activa y pasiva, ecoturismo.
- 3. **Usos condicionados:** Vivienda Tipo 2; comercial de gran escala; equipamientos colectivos para el abastecimiento pecuario, agroindustrial e industrial manufacturero; servicios hoteleros; servicios de alimentación; servicios al automóvil; dotacional de gran escala; expendio de licores; minero artesanal; servicios religiosos.

Vivienda Tipo 3 (vivienda concentrada, unidad habitacional en predio individual construidas sin aislamientos entre sí)	Vivienda Tipo 3 o vivienda concentrada, unidad habitacional en predio individual construida sin aislamientos entre sí, en los núcleos poblados del sistema de asentamiento. Puede desarrollarse en la modalidad de conjunto, en loteo individual y debe disponer de servicios públicos domiciliarios.	Vivienda y vivienda asociada comercio a pequeña escala productivo artesanal. Cuando el uso productivo corresponda al minero artesanal considera uso condicionado.
--	---	---

TIPO DE VIVIENDA	TIPO DE SUELO DONDE APLICA	TAMAÑO PREDIAL MINIMO (En m²)	INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO (En %)
Tipo 1	Suelo Rural	30.000	10%
Tipo 2	Suelo Suburbano	1.500 por unidad de vivienda más un 35% adicional para zonas comunes y vías internas en agrupación.	20%
Tipo 3	Centros Poblados delimitados en el sistema de asentamientos.	150 por unidad de vivienda mínimo.	70%
Tipo 4	Suelo Rural	Lo estipulado por el Decreto N° 1160 de 2010 y el Decreto N° 900 de 2012.	70%

13

ARTÍCULO 13. Modifíquese el Artículo 90. "Altura y aislamientos de las vías," del Acuerdo N° 109 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90. Altura y aislamientos de las vías.

La altura máxima permitida para cualquiera de los sistemas de ocupación residencial es de dos (2) pisos

6. DESTINO DEL INMUEBLE:

Lote Suburbano y construcciones destinadas como finca de recreo.

7. TIPO DE LOTE:

El lote tiene una forma regular rectangular de ubicación medianera totalmente plano.

Con frentes sobre el Callejón o Vía hacia La Acequia hoy con nomenclatura del casco suburbano como Avenida 1ª paralela a la carretera pavimentada que de La Acequia conduce a La Torre y Yumbo, y Callejón privado de la finca contigua, ambos afirmados sin pavimento.

8. TIPO DE CONSTRUCCIONES:

Existe una casa principal destinada como vivienda, moderna de acabados sencillos y en su segunda planta se tiene un gran salón cubierto en regular estado. Se tiene un bloque con varios cuartos con baño, cocina y área libre

de construcción moderna y sencilla, otra casa prefabricada que sirve para el alojamiento del agregado y familia, también se tiene un moderno baño turco y en su cubierta se tiene una pequeña terraza, finalmente se tiene un área de piscina en desuso actualmente por falta de mantenimiento.

9. SERVICIOS PUBLICOS:

14

Acueducto: Si, con acometidas.

Alcantarillado: Si, con acometidas.

Energía: Si. Suministrada por Celsia con acometidas.

Teléfono: Si, Redes Celulares y de Telefonía Fija.

Vías: Vehicular pavimentada en buen estado con alumbrado público y callejón afirmados en buen estado paralelo a la carretera departamental La Acequia-La Torre.

Gas Domiciliario: Si con acometidas.

Cerramientos: Cerco vivo con swinglea, portada con columnas en ladrillo, puerta en lámina prensada y cubierta con teja acerada.

10. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

CASA PRINCIPAL PISO 1 Y SALÓN ABIERTO PISO 2:

Conformación: **1er. PISO:** Corredor externo, sala-comedor, salón, cuatro alcobas, sin closets, una con baño, sin cocina, zona de oficios, un baño.

2do. PISO: Salón abierto cubierto, dos baños en desuso.

Cimentación: Corridos ciclópeos con viga de amarre sobrecimiento.

Estructura: Puntual con columnas, vigas de amarre, losas, escaleras en concreto.

Mampostería: Ladrillo, repello, estuco y pintura.

Pisos: Cerámica

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

- Puertas:** Exteriores marcos metálicos y naves metálicas, interiores marcos madera y naves en madera.
- Ventanas:** Lámina y vidrio.
- Techos:** Losa aligerada intermedia, estructura metálica y cubierta acerada.
- Cielorrasos:** Losa aligerada a la vista.
- Baños:** Pared y piso en cerámica, aparatos sanitarios línea económica, sin división en duchas.
- Cocina:** Sin cocina.
- Fachada:** Ladrillo farol a la vista y parte com pintura.

15

BLOQUE ALOJAMIENTO:

- Conformación:** Salón, cinco habitaciones, 4 con baños completos, cocina.
- Cimentación:** Corridos ciclópeos con viga de amarre sobrecimiento.
- Estructura:** Columnas, vigas de amarre.
- Mampostería:** Ladrillo, repello, estuco y pintura.
- Pisos:** Cerámica
- Puertas:** Marcos madera y naves en madera.
- Ventanas:** Madera y vidrio.
- Techos:** Estructura metálica y cubierta acerada en parte y parte en fibrocemento.
- Cielorrasos:** Cubierta a la vista.

Baños: Pared y piso en cerámica, aparatos sanitarios línea económica, sin división en duchas.

Cocina: Mesón en concreto con enchape en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, muebles de madera, piso en cerámica.

Fachada: Graniplast.

CASA AGREGADO:

Conformación: Casa prefabricada con sala-comedor, dos habitaciones, 1 cuarto, 1 baño, cocina.

Cimentación: Corridos ciclópeos con viga de amarre sobrecimiento.

Estructura: Paneles de fibrocemento.

Mampostería: Paneles pintados.

Pisos: Cerámica

Puertas: Marcos madera y naves en madera.

Ventanas: Lámina y vidrio.

Techos: Estructura metálica y cubierta en fibrocemento y teja de barro.

Cielorrasos: Cubierta a la vista.

Baños: Pared y piso en cerámica, aparatos sanitarios línea económica, sin división en ducha.

Cocina: Mesón en concreto con enchape en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, piso en cerámica.

Fachada: Fachaleta imitación ladrillo.

11. VALORIZACION:

11.1. ASPECTOS VALORIZANTES:

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

Demanda alta y oferta media, buena localización dentro del Centro Poblado de La Acequia, es un lote de buen tamaño, plano, con frente a callejón paralelo a la carretera principal que de Rozo conduce a La Acequia y se conecta con La Torre, Yumbo, El Cerrito, acceso a servicios públicos completos. Se encuentra en una de las zonas de mayor valorización del Valle del Cauca en el triángulo formado por Cali-Yumbo-Palmira, próximo a centros turísticos, restaurantes, balnearios, fincas de recreo cercanos al aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón y zonas industriales.

11.2. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Las construcciones en general presentan algo de deterioro por falta de mantenimiento.

12. COMERCIALIDAD:

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, parqueaderos, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización: De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización: De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Difícil comercialización: De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, ubicación y valor se estima el grado de comercialización: **TIPO B.**

13. RENTA:

No aplica.

14. EDAD DEL INMUEBLE Y ESTADO DE CONSERVACION:

ITEM	CASA PRINCIPAL PISO 1	CASA PPAL.PISO 2 SALON	BLOQUE ALOJAMIENT.
Edad del Inmueble	7 años	7 años	7 años
Vida Tecnica	70 años	70 años	70 años
Vida Remanente	63 años	63 años	63 años
Clase del Inmueble o Estado	3,0	3,5	3,0

ITEM	CASA AGREGADO	PISCINA	BAÑO TURCO Y TERRAZA
Edad del Inmueble	7 años	7 años	6 años
Vida Tecnica	50 años	50 años	50 años
Vida Remanente	43 años	43 años	44 años
Clase del Inmueble	3,5	3,5	3,0

18

15. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Casa piso 1, bloque alojamiento, y baño turco en aceptable estado: 3.0
Casa piso 2 salón, casa agregado y piscina en regular estado: 3.5

Calificación De acuerdo con el Estado de Conservación			
Estado	Calificación	Estado	Calificación
Nuevo	1,0	Regular	3,5
Excelente	1,5	Deficiente	4,0
Muy Bueno	2,0	Malo	4,5
Bueno	2,5	Ruinas	5,0
Aceptable	3,0		

Fuente: Resolución 620 de 2008

16. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):

El uso actual y potencial es para vivienda, finca de recreo, siempre y cuando cumpla con las normas expedidas por las autoridades municipales y departamentales.

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor.

Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad.

Todos estos probables desarrollos son permitidos jurídicamente, físicamente posibles, justificados adecuadamente y dan como resultado el mayor valor del bien valorado, por lo tanto, el uso que actualmente ostenta el predio se considera como su mayor y mejor uso.

17 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

17.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación.

17.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

17.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Aparentemente el predio no está afectado por servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

17.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad extrema. La seguridad externa es prestada por la Policía Nacional con índices de criminalidad dentro de los parámetros normales para zonas rurales y suburbanas.

17.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas severas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

17.6. AJUSTES SISMORESISTENTES:

Riesgo medio; las construcciones deben cumplir con la última normatividad sobre sismo resistencia vigente en el país NSR-10.

18. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- Localización, Vecindario, Topografía del terreno.
- Edad de las construcciones, Acabados.
- Funcionalidad del inmueble, Estado de conservación física.
- Zonas comunes.
- Estabilidad del suelo.
- Seguridad, Servicios públicos.
- Oferta y demanda, entre otros.

19. METODO DE VALUACION:

19.1 METODO DE COMPARACION DIRECTA DEL MERCADO.

En el método de comparación directa del mercado, el objetivo del avaluador es encontrar el valor probable en el mercado de la propiedad en cuestión, por medio de la interpretación de datos de ventas de propiedades similares. Para tal fin se consulta el banco de datos construido con información proveniente de avalúos realizados, ventas efectuadas, consignación de inmuebles para la venta, rueda de avalúos en las asociaciones y lonjas respectivas, consultas con revistas e informes especializados, etc. Los inmuebles se comparan con la propiedad en cuestión teniendo en cuenta elementos como tiempo de venta, localización, características físicas, tipo de lote y comerciabilidad, términos de financiación y condiciones de venta. A estos valores se les hace los ajustes a los precios de ventas de las comparables, para llegar al valor al cual se vendería la propiedad en cuestión, en un mercado abierto y

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.

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

Donde:

$\bar{X}$ = 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:

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

Donde:

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.

Coeficiente de Variación: (V)

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

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:

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

Donde:

V= Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

$\bar{X}$ = Media aritmética.

22

Se realizó una investigación de mercado en el sector y sectores comparables a la localización del inmueble, obteniendo las siguientes ofertas para calcular el valor del metro cuadrado de terreno descontando el valor de las construcciones si las hubiera:

AVALUO COMERCIAL MCAN-002-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-149267
Corregimiento La Acequia – Palmira

[illegible]

Es importante anotar que dichas ofertas fueron depuradas entre un 3% y 11% sobre el valor pedido, ya que se entiende un rango de negociación entre la oferta de pedido, la transacción real y una especulación latente en el mercado.

Se obtuvieron 7 inmuebles ofertados a la venta en el sector que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor por metro cuadrado de valores de terreno.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student		PROMEDIO M2	\$ 97.045
1	4,696		DESVIACION	7.181,15
2	2,403		COEFICIENTE DE VARIACION	7,40%
3	1,996		NÚMERO DE DATOS	7
4	1,858		RAIZ	2,646
5	1,746		t(N)	1,592
6	1,692		LIMITE SUPERIOR	\$ 101.366
7	1,592		LIMITE INFERIOR	\$ 92.724

Se obtuvo un promedio de \$97.045,00/m2, con un coeficiente de variación del 7,40%, con un límite superior de \$101.366,00/m2 y un límite inferior de \$92.724,00/m2. Por la ubicación del lote y sus características específicas, se adopta un valor de **\$ 100.000,00/m2** para el terreno.

19.2 METODO DE RENTA DIRECTA Y DESCONTADA.

Este método permite llegar al valor del inmueble a partir de la renta líquida que produce. De acuerdo con la tasa de renta promedio para un sector determinado y el uso específico del inmueble se puede calcular cuánto puede valer el mismo a partir de la renta. En este caso no se utilizó este método.

19.3 METODO DE COSTOS.

En el método de costos, el objetivo del evaluador es encontrar el costo presente de construcción de todas las mejoras sobre un sitio determinado restándole a este el valor perdido por depreciación y sumándole el valor del sitio, determinando así el valor de la propiedad. Para tal fin se consultan los costos de construcción tanto directos como indirectos a través de presupuestos de obra, revistas de CAMACOL, informes especializados, etc. A estos valores se les calcula una depreciación de acuerdo con su edad y su estado de conservación utilizando la tabla de FITTO y CORVINI y finalmente se aplica un factor de comercialización en relación con las características específicas del inmueble y las condiciones del mercado en el momento del avalúo.

La Tabla de Fitto y Corvini, es una de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. Con este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros

mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2 + 0.5003(A*100/B) - 0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2 + 0.4997(A*100/B) + 0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2 + 0.4868(A*100/B) + 2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2 + 0.4594(A*100/B) + 8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2 + 0.4095(A*100/B) + 18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2 + 0.3341(A*100/B) + 33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2 + 0.2365(A*100/B) + 52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2 + 0.1239(A*100/B) + 75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.

Acorde con el Método de Costo de Reposición que es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada creamos la siguiente tabla de cálculo:

HOJA DE CALCULO FINCA RECREO LA ACEQUIA-PALMIRA INVESTIGACION REALIZADA PARA EL VALOR DE REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES			
METODO DE COSTOS PARA LAS CONSTRUCCIONES			
ITEM	CASA PRINCIPAL PISO 1	CASA PPAL.PISO 2 SALON	BLOQUE ALOJAMIENT.
Edad del Inmueble	7 años	7 años	7 años
Vida Tecnica	70 años	70 años	70 años
Vida Remanente	63 años	63 años	63 años
Clase del Inmueble o Estado	3,0	3,5	3,0
Valor de reposición	\$ 1.634.000/m2	\$ 220.000/m2	\$ 1.200.000/m2
Factor de Comercialidad	1	1	1
ITEM	CASA AGREGADO	PISCINA	BAÑO TURCO Y TERRAZA
Edad del Inmueble	7 años	7 años	6 años
Vida Tecnica	50 años	50 años	50 años
Vida Remanente	43 años	43 años	44 años
Clase del Inmueble	3,5	3,5	3,0
Valor de reposición	\$ 900.000/m2	\$ 923.000/m2	\$ 650.000/m2
Factor de Comercialidad	1	1	1

20. REVISION TECNICA:

La revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principio de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

21. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO:

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo valuatorio.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: 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.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

22. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: 15 de febrero de 2022

23. AVALUO:

AVALUO			
VALOR COMERCIAL O DE MERCADO			
CORREGIMIENTO LA ACEQUIA			
MUNICIPIO DE PALMIRA			
VALOR TERRENO			
TERRENO BRUTO	4.000,00	100.000,00	400.000.000,00
CONSTRUCCIONES			
CASA PRINCIPAL PISO 1	283,04	1.265.000,00	358.045.600,00
CASA PRINCIPAL PISO 2 SALON CUBIERTO	283,04	140.000,00	39.625.600,00
BLOQUE ALOJAMIENTOS	166,25	930.000,00	154.612.500,00
CASA AGREGADO	92,00	553.000,00	50.876.000,00
BAÑO TURCO Y TERRAZA	13,20	497.000,00	6.560.400,00
PISCINA	86,00	567.000,00	48.762.000,00

TOTAL AVALUO: UN MIL CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIEN PESOS MCTE (\$1.058.482.100,00).

CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CGP

Dando cumplimiento al artículo 226 del CGP, realizo las siguientes declaraciones e informaciones:

- Este informe fue elaborado por la Ingeniera Civil Martha Cecilia Arboleda N y con la participación del Ingeniero Jaime A. Forero P con RAA AVAL-16641067.
- La información del Perito Martha Cecilia Arboleda N es la siguiente:
 - Dirección: Carrera 3 N° 10 -12 Oficina 502 en la ciudad de Cali
 - Teléfono: 6028834700 Ext: 124 – Cel 3155565400
 - CC 66.858.603 de Cali

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

AVALUO COMERCIAL MCAN-002-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-149267
Corregimiento La Acequia – Palmira

- email: marboleda@inmopacifico.com.co

3. Anexo el documento idóneo que me habilita para el ejercicio de la actividad valuatoria, que es el registro abierto de avaluadores RAA, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4. Adjunto lista de los casos en los cuales he sido designada:

1. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO – PALMIRA	Divisorios	2019	Calle 5 # 22-45 FINCA LA PALMA o EL GUADUAL – CORREGIMIENTO EL BOLO – SAN ISIDRO – CARRERA 5 N° 4-329 Carrera 30 # 30-61/69/71	Jorge Humberto Vivas Reyna – Alvaro Enrique Vivas Reina	Bernardo Vivas Reina	Carlos Henry Claros Torres	Oscar Hurtado Torres
2. JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	ORDINARIO	2020	Manque 3 – II Etapa – Conjunto A de la Unidad Residencial Oasis de Comfandi	JOSE GERMINTON ASPRILLA ORTIZ Y OTROS	COMFANDI Y RAMCO GRANAHORRARI S.A	Ruben Darío Aguirre Ramirez	Jorge Enrique Crespo Botero
3. JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	Imposición de servidumbre eléctrica	2017	El Madroño lote 1 Andaluze	Empresa de Energía de Bogotá	Comercializadora Velazco S.A.S	Rhon Ariel Isaza Zuluaga	Luis Antonio Reyes Gomez
4. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	PREDIO: "EL GUADUAL"	BERNARDO VIVAS REINA	JORGE HUMBERTO VIVAS REINA ALVARO ENRIQUE VIVAS REINA	Oscar Hurtado Torres	Carlos Henry Claros Torres
5. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Calle 9 No. 13 – 56/60/62 Florida (Valle del Cauca)	EXIMIREY GARCIA BECERRA	PERSONAS INCIERTAS INDETERMINADAS	WILSON HUMBERTO RODRIGUEZ DIAZ	Curador Ad-Litem Ab. MARTHA LUCIA GARCÍA CORTES
6. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REIVINDICATORIO En reconvenión DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Calle 94 No. 8 B - 297 Candelaria (Valle del Cauca)	ELMER FABIO ORTIZ BENITEZ	JOSE MARTÍ PAYÁN PÉREZ PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	Ab. CARLOS ALBERTO LÓPEZ ARCINIEGAS	AP. Ab. SANTIAGO QUINTERO TABARES Curador Ad-Litem JUAN MANUEL LONDOÑO MARQUEZ
7. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Granja La Orquídea - Corregimiento La Zapata (Palmira - Valle)	ALFONSO CARDONA AVALO	LILIANA BARONA ROJAS, VALERIA VALENCIA BARONA PERSONAS INCIERTAS INDETERMINADAS	AP. Ab. EMMANUEL GIRALDO CUARTAS	AP. Ab. OSCAR HURTADO TORRES Curador Ad Litem, Ab. OMAR HURTADO
8. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REIVINDICATORIO	2021	Calle 52 No. 31 – 86, Lote No. 13, Barrio Vermilho Palmira Valle	MARIA DEL CARMEN MATERON RUBIO	WILLIAM IDARRAGA RUBIO	Ab. RHON Jairo SASOGAL GUTIERREZ	NA

5. Dejo constancia que no he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
6. Dejo constancia que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.
7. Declaro que los métodos, utilizados en este peritaje son los comúnmente usados para este tipo de valoraciones.
8. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen así:
- Registro fotográfico.
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 378-149267, expedido el 15 de diciembre de 2021.
 - Escritura pública No. 387 del 26 de febrero del 2015 de la Notaria Dieciocho del Círculo de Cali.
 - Recibo impuesto predial año 2021
 - Estudio de mercado para valor terreno.
 - Anexos del avaluador

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

El presente informe se pone a consideración del despacho.



MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.
Ingeniera Avaluadora
Registro Nacional de Avaluadores
Matricula No. 1760 (Fedelonjas)
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Cali y
Valle del Cauca.
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL-66858603



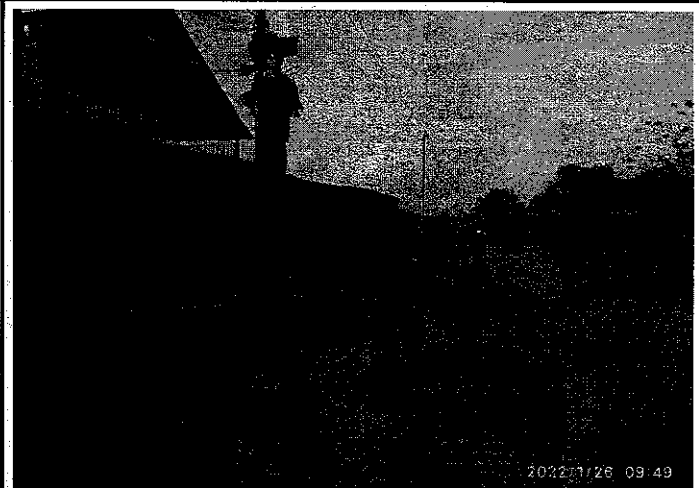
JAIME ALBERTO FORERO P.
Ingeniero Agrónomo Avaluador
M.P. 8786
Registro Nacional de Avaluadores
Matricula No. 627 (Fedelonjas)
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Cali
y Valle del Cauca.
Registro Abierto de Avaluadores
RAA AVAL-16641067

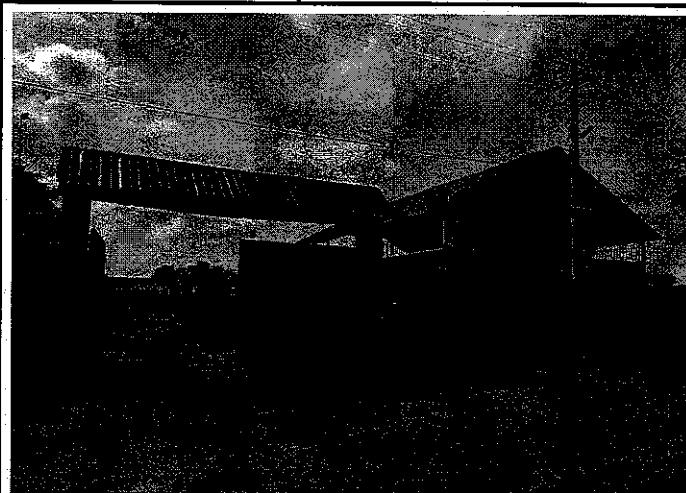
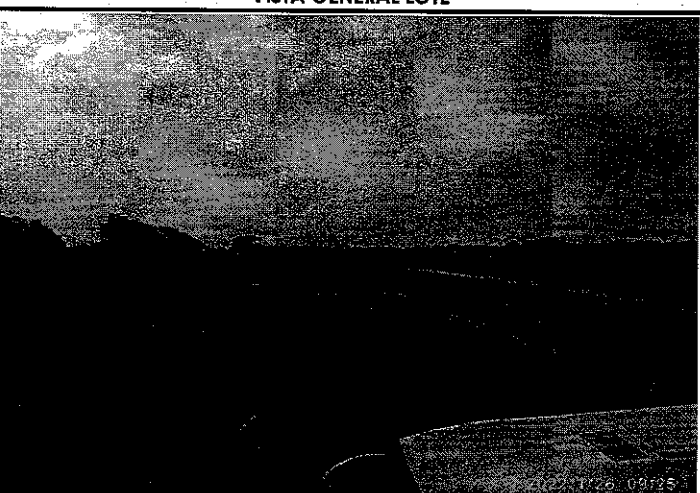
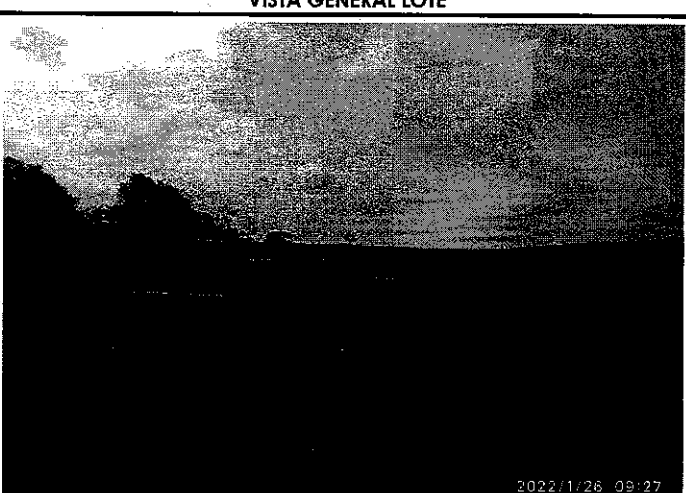
AVALUO COMERCIAL MCAN-002-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-149267
Corregimiento La Acequia – Palmira

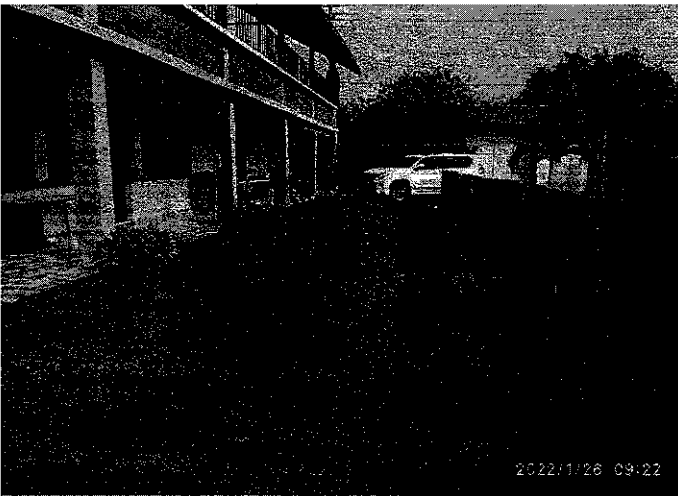
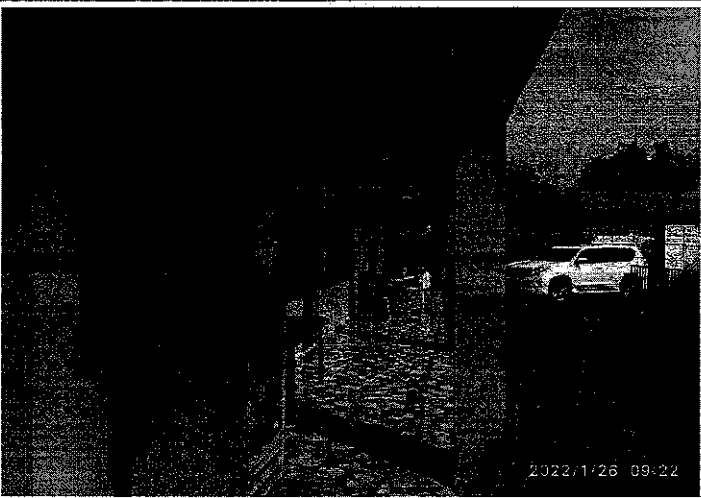
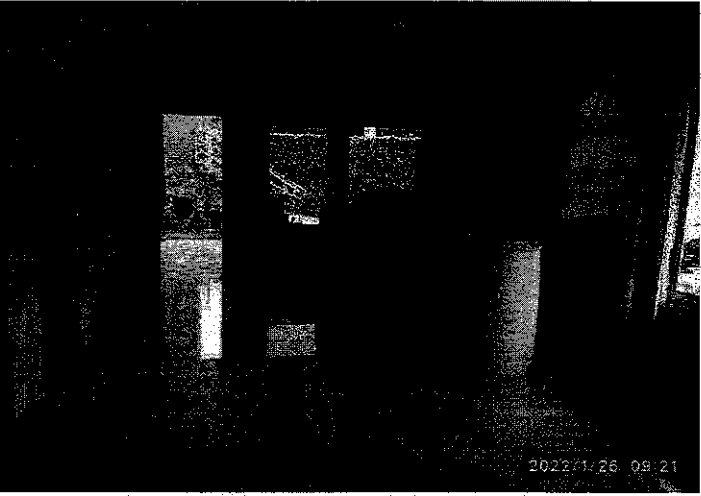
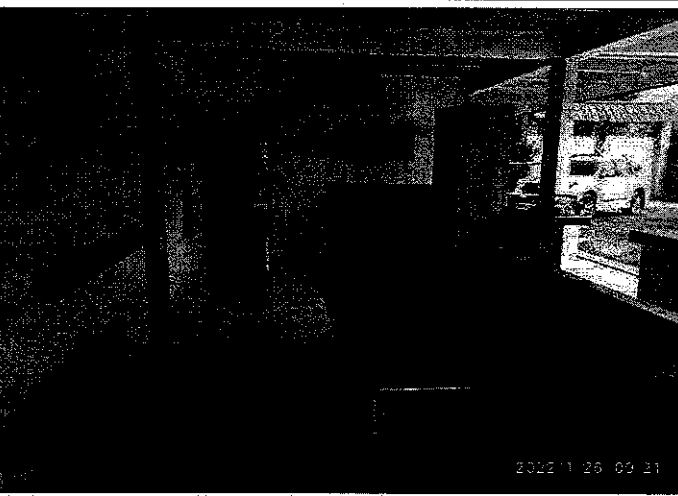
**GEOREFERENCIACION COORDENADAS
SEGÚN GOOGLE MAPS: 3°38'14.58" N, 76°24'25.80" O
CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**

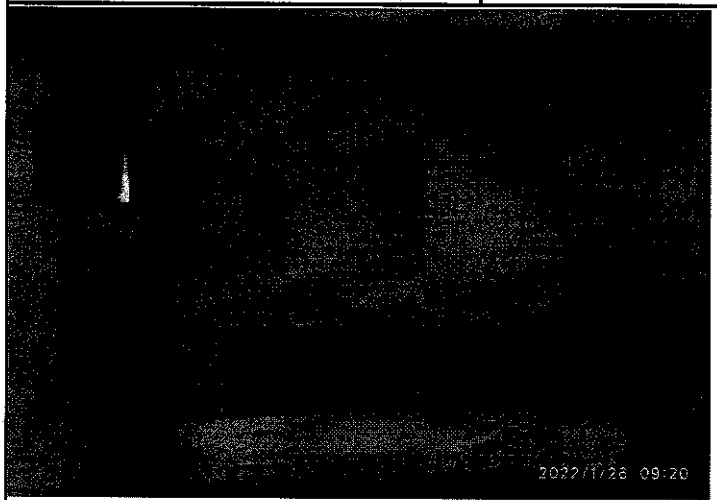
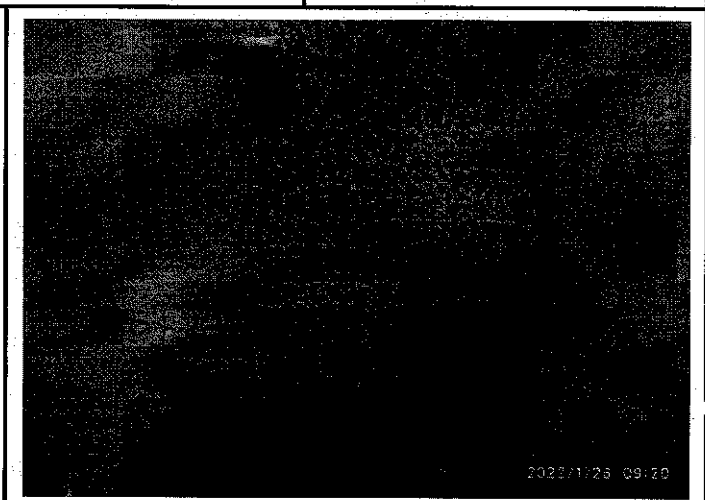
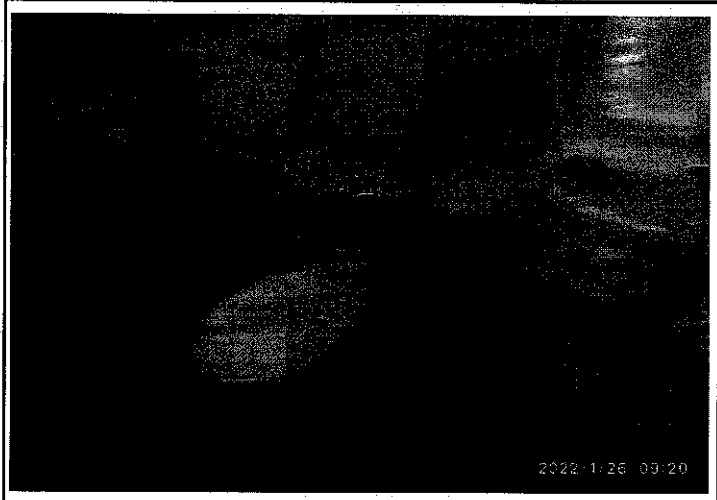
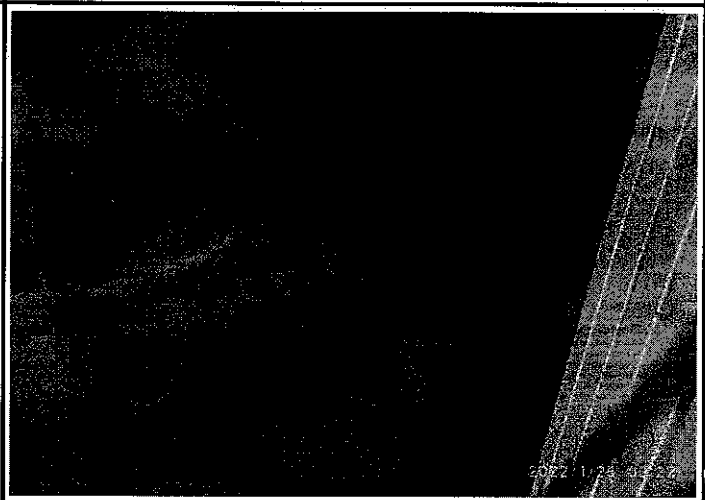
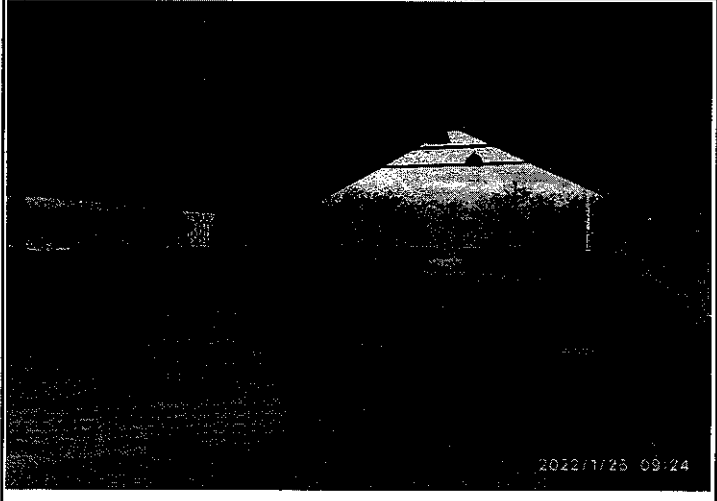
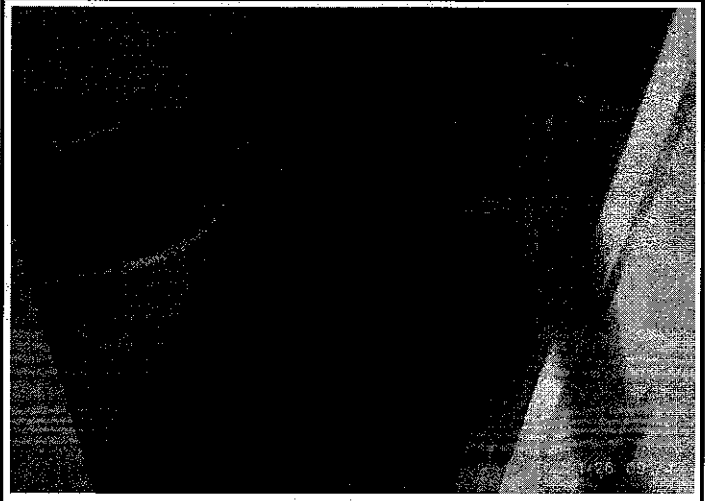


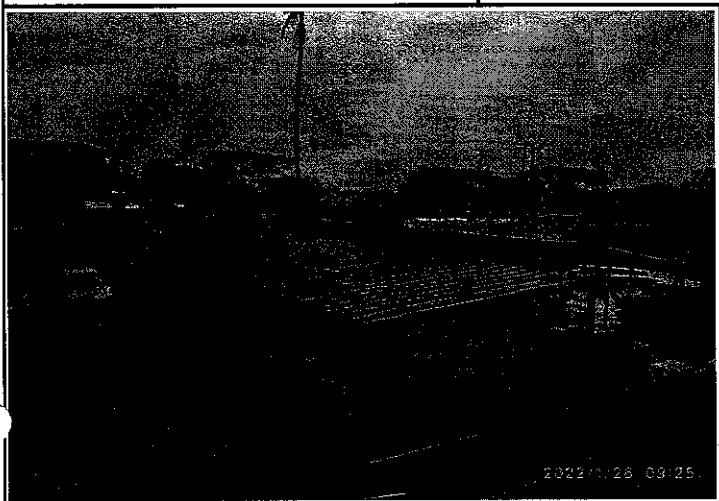
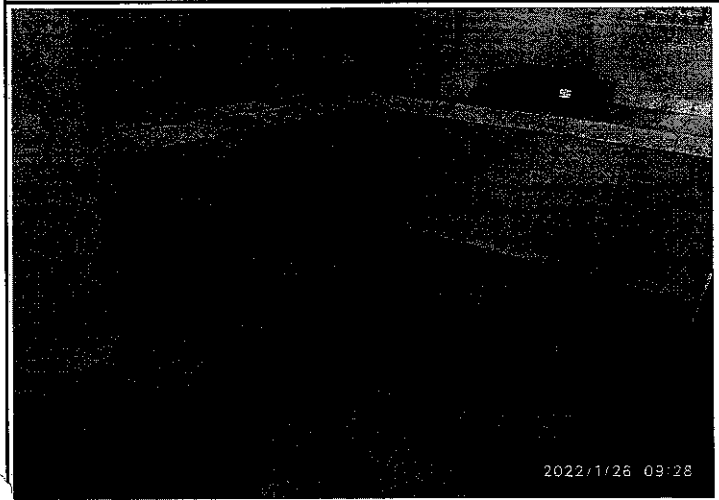
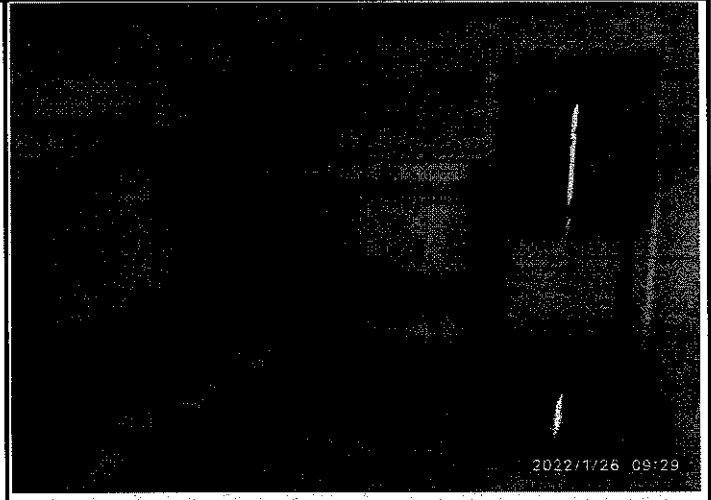
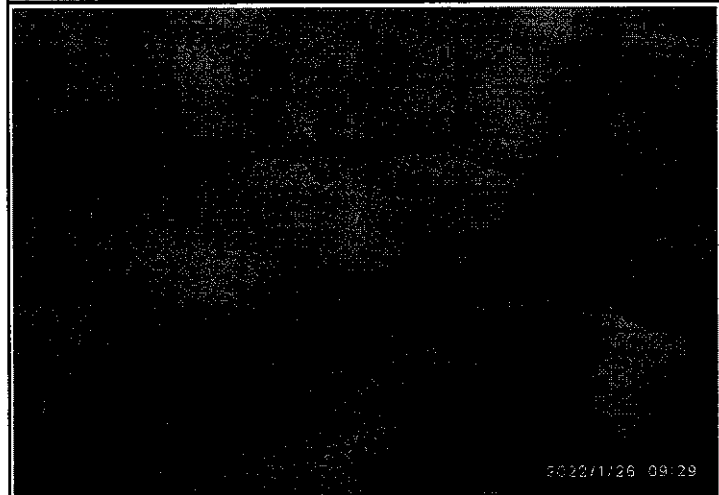
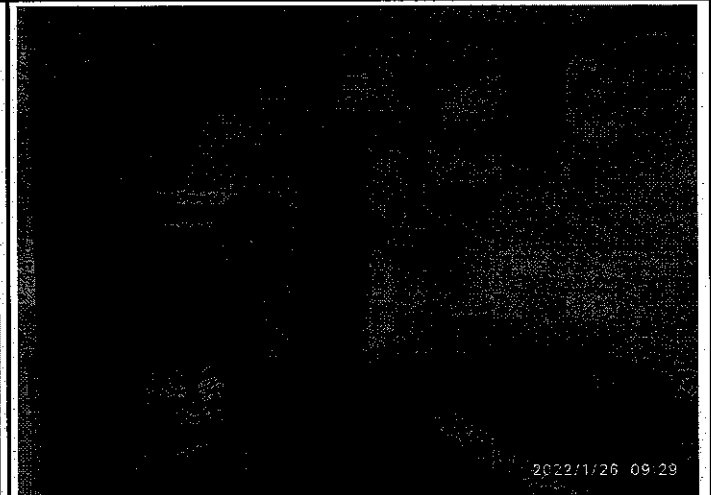
Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali - Colombia

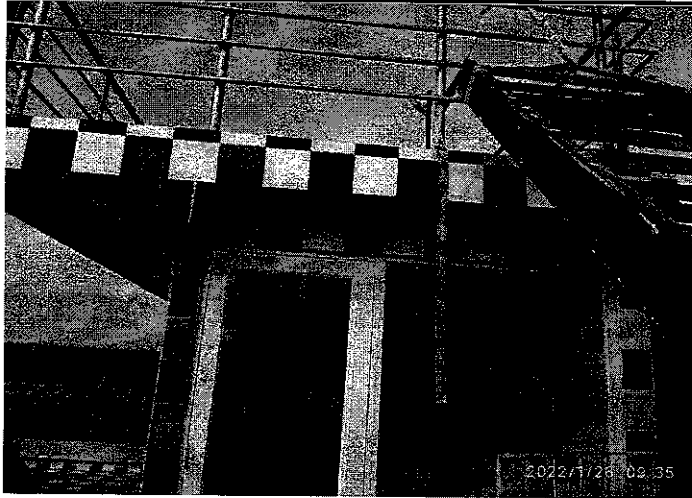
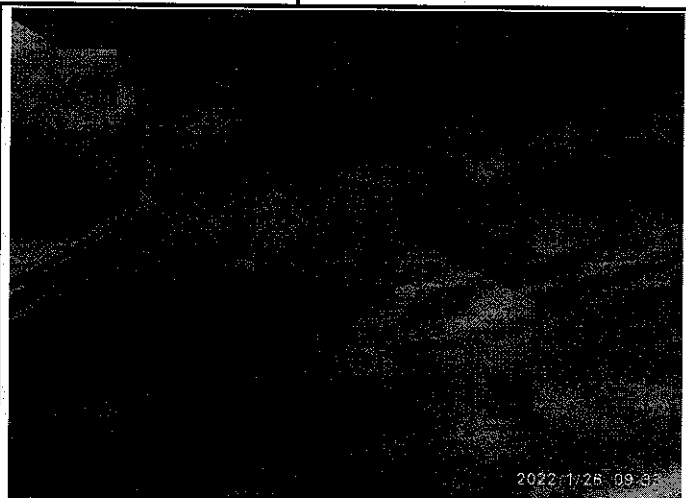
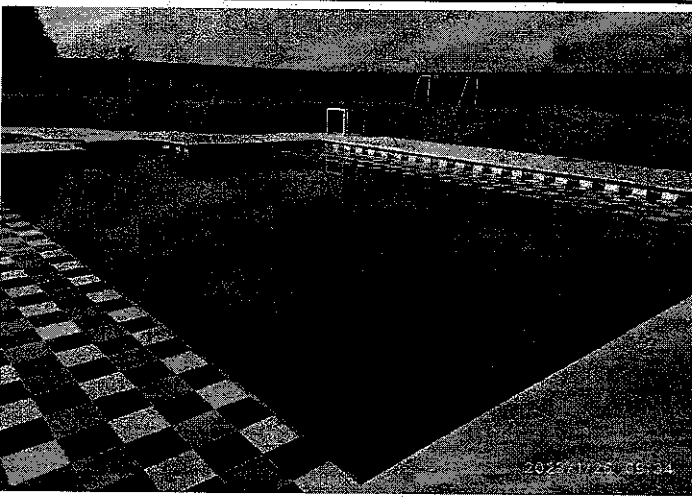
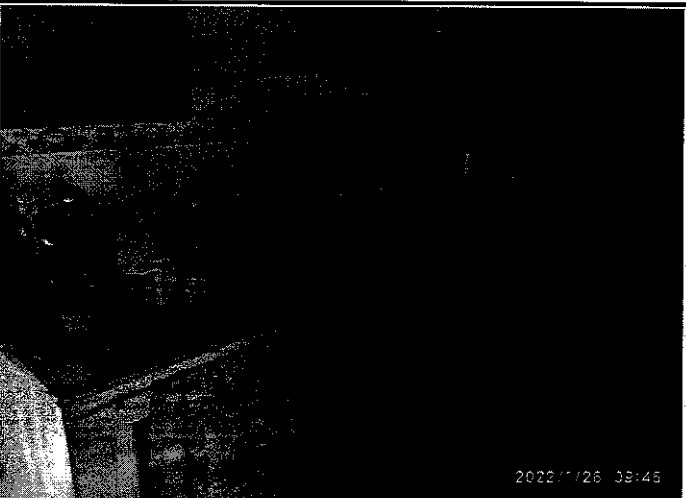
ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
 2022/1/26 09:51	 2022/1/26 09:51	
CARRETERA DE ACCESO ROZO-LA ACEQUIA-LA TORRE	VIA DE ACCESO Y ENTORNO	
 2022/1/26 09:51	 2022/1/26 09:51	
CALLEJON DE ACCESO PARALELO VIA PRINCIPAL	CALLEJON ACCESO	
 2022/1/26 09:49	 2022/1/26 09:49	
FRENTE PREDIO AVALUADO	FRENTE SOBRE CALLEJON PREDIO AVALUADO	

ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
 2022/1/26 09:53		
NOMENCLATURA	PORTADA ACCESO	
 2022/1/26 09:37	 2022/1/26 09:25	
VISTA GENERAL LOTE	VISTA GENERAL LOTE	
 2022/1/26 09:25	 2022/1/26 09:27	
VISTA GENERAL LOTE	VISTA GENERAL LOTE	

ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
 2022/1/26 09:22	 2022/1/26 09:22	
CASA PRINCIPAL FACHADA	CASA PRINCIPAL FACHADA LATERAL	
 2022/1/26 09:22	 2022/1/26 09:22	
CORREDORES	CORREDORES EXTERNOS	
 2022/1/26 09:21	 2022/1/26 09:21	
SALA-COMEDOR	SALON	

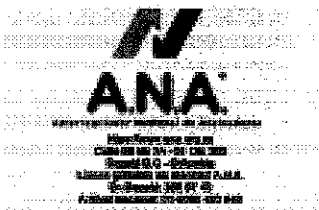
ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
		
HABITACION	BANO	
		
BANO	BANO	
		
PISO 2 SALON CUBIERTO	BANO PISO 2 SALON CUBIERTO	

ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
 2022/1/26 09:25	 2022/1/26 09:27	
BLOQUE ALOJAMIENTOS FACHADA	SALON BLOQUE ALOJAMIENTOS	
 2022/1/26 09:28	 2022/1/26 09:29	
COCINA BLOQUE ALOJAMIENTOS	HABITACION BLOQUE ALOJAMIENTOS	
 2022/1/26 09:29	 2022/1/26 09:29	
BANO BLOQUE ALOJAMIENTOS	HABITACION BLOQUE ALOJAMIENTOS	

ANEXO FOTOGRAFICO	LOTE # FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520, CORREGIMIENTO DE LA ACEQUIA, MUNICIPIO DE PALMIRA,	AVALUO COMERCIAL MCAN-002- 2022
 2022/1/26 09:35	 2022/1/26 09:35	
TERRAZA Y BANO TURCO	BANO TURCO	
 2022/1/26 09:34	 2022/1/26 09:42	
PISCINA	CASA AGREGADO	
 2022/1/26 09:47	 2022/1/26 09:46	
BANO CASA AGREGADO	COCINA CASA AGREGADO	



PIN de Validación: b5cc0ad7



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) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ 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 de inscripción	Regimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jul 2017	Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

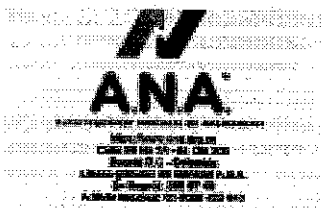
Fecha de inscripción	Regimen
28 Dic 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: b5cc0ad7



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

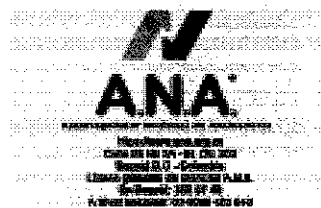
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0542, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2021 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: b5cc0ad7



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0052, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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 3 #10-12 OF 502

Teléfono: 315 5565400

Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

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

Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.

Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad -Universidad ICESI.

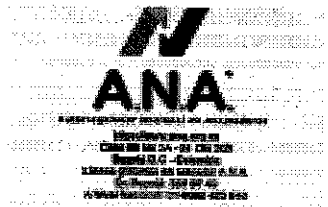
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ 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: b5cc0ad7



PIN DE VALIDACIÓN
b5cc0ad7

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 Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

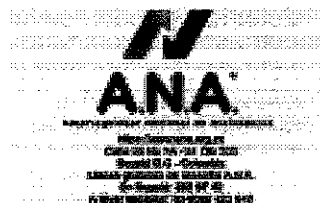
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0750a99



<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) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16641067, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16641067.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ 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 de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

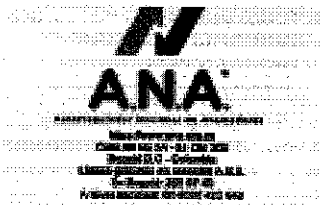
- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0750a99



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 de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso , Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción
30 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

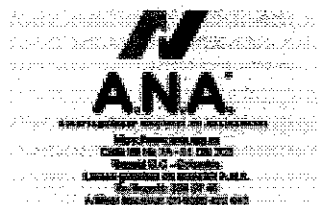
Regimen
Régimen Académico

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-0691, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0447, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b0750a99



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0126, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 13A # 76-21
Teléfono: 3104282615
Correo Electrónico: jforero70@hotmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0691, VIGENTE DESDE EL 01 DE ABRIL DE 2017 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2021

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES ESPECIALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0126, VIGENTE DESDE EL 17 DE FEBRERO DE 2018 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022

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

Ingeniero Agrónomo-Universidad Nacional de Colombia

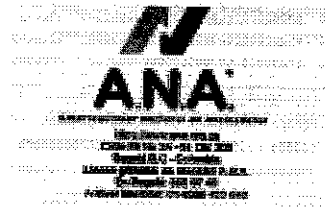
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16641067.

El(la) señor(a) JAIME ALBERTO FORERO PÁEZ 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: b0750a99



PIN DE VALIDACIÓN

b0750a99

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 Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal