

**RV: SOLICITUD DE FECHA PARA DILIGENCIA DE REMATE DEL PROCESO RAD\_2010-1035 APTO 208-D**

9709-22051735

Juzgado 10 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<j10ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 16/05/2022 16:55

Para: Memoriales 10 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

---

**De:** Administraciones y Propiedades LTDA <admonypropiedades@hotmail.com>

**Enviado:** lunes, 16 de mayo de 2022 16:23

**Para:** Juzgado 10 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j10ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Atencion Publico Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali  
<apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Memoriales 10 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil  
Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: SOLICITUD DE FECHA PARA DILIGENCIA DE REMATE DEL PROCESO RAD\_2010-1035 APTO 208-D

Señor

**JUEZ 10 DE EJECUCION**

Cordial saludo,

Envio nuevamente el AVALUO del inmueble Apto 208-D, donde puede usted observar en el historial del correo, que ya habia sido enviado el dia 15 octubre de 2021.

Quedo atentato,

Cordialmente,  
HUGO SALAZAR.

---

**De:** Administraciones y Propiedades LTDA <admonypropiedades@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 22 de octubre de 2021 2:39 p. m.

**Para:** Unidad Los Cerros <unidadloscerros@gmail.com>

**Asunto:** RV: SOLICITUD DE FECHA PARA DILIGENCIA DE REMATE DEL PROCESO RAD\_2010-1035 APTO 208-D

---

**De:** Administraciones y Propiedades LTDA <admonypropiedades@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 15 de octubre de 2021 10:35 a. m.

**Para:** Juzgado 10 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j10ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: SOLICITUD DE FECHA PARA DILIGENCIA DE REMATE DEL PROCESO RAD\_2010-1035 APTO 208-D

Cordial saludo,

Envió oficio de solicitud de fecha para diligencia de remate del apto 208-D del proceso con RAD\_2010-1035.

Quedamos atentos a sus comentarios.

Cordialmente,

**HUGO SALAZAR RIVAS**

**Abogado.**

**Tel: 5571170 - 5142609**

**Celular: 3008564268**

**E-mail: admonypropiedades@hotmail.com**



**HUGO SALAZAR RIVAS**  
Abogado – Conciliador  
Civil – Laboral – Propiedad Horizontal  
U. Externado de Colombia (Bogotá D.C.)

Señor  
**JUEZ 10 DE EJECUCION CIVIL DE CALI**  
**ORIGEN: JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
E.S.D.

**DTE: UNIDAD RESIDENCIAL LOS CERROS P-H**  
**DDA: GERARDO GARCIA CALERO Y CILIA INES LOPEZ DE GARCIA**  
**RADICACION: 2010-1035**

**ASUNTO: NUEVAMENTE REENVIO AVALUO DEL INMUEBLE DEL DEMANDADO**

**HUGO SALAZAR RIVAS** conocido de autos de la referencia, respetuosamente me dirijo a usted para reenviar el AVALUO del inmueble del demandado, que presenté el día 15 Octubre de 2021, elaborado por la señora INES LUCIA MIRANDA BARRIOS, mayor de edad, con cedula de ciudadanía de Cali No. 22.913.157, con RAA No. AVAL- 22913157, cuyo avalúo del inmueble es por valor de \$125.553.152 pesos.

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE: APTO 208 D, ubicación del inmueble avaluado: Calle 1 A No. 42-112, identificado con Matricula Inmobiliaria No.370-164968, que hace parte de la UNIDAD RESIDENCIAL LOS CERROS.**

ANEXO: El citado avalúo.

Sírvase señor Juez, darle el trámite respectivo para llevar a cabo la diligencia de remate.

Cordialmente,

**HUGO SALAZAR RIVAS**  
Abogado  
C.C. 14.962.073  
T.P. 20.972 Del C.S.J.

# Informe Técnico de Avalúo Urbano

30 de septiembre de 2021

Calle 1ª # 42-112

Apartamento 208-D y garaje # 116, Unidad de Los Cerros  
Barrio El Lido, Santiago de Cali-Valle del Cauca



<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
1. DATOS DEL INFORME.....	5
1.1 Fecha del Informe.....	5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.....	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	5
2.1 Nombre o Razón Social.....	5
2.2 Tipo Documento.....	5
2.3 Número de Documento .....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	7
6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.....	7
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.....	7
6.2 DEFINICIÓN.....	8
6.3 TIPO DE VALOR.....	8
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	8
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	8
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	8
7.3 LINDEROS. Apartamento y garaje tomados de los certificados de tradición.....	8
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.....	9
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	10
8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.....	11
8.4 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.....	11
9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	11
9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble .....	11
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.....	13

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

9.3 USOS PREDOMINANTES.....	13
9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	13
9.5 VÍAS DE ACCESO.....	13
9.5.1 Elementos.....	13
9.5.2 Estado de Conservación.....	14
9.6 AMOBLAMIENTO URBANO.....	14
9.7 TOPOGRAFÍA.....	14
9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	15
9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.....	15
9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	15
9.11 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO.....	16
10.1 TIPO DE INMUEBLE.....	16
10.2 USO ACTUAL.....	16
10.3 UBICACIÓN.....	16
10.4 TERRENO.....	16
10.4.1 Topografía.....	16
10.4.2 Cerramientos.....	16
10.4.3 Forma.....	16
10.4.4 Área privada del Apartamento.....	17
10.4.5 Reglamentación del Uso del Suelo.....	17
10.5 CONSTRUCCIONES.....	17
10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	20
10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.....	20
COMPONENTE EVIDENCIA.....	20
CALIFICACIÓN.....	20
10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	20
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	21
11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	21
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	21
11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	21
11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).....	21

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.....	22
13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	22
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. ....	22
13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	22
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES. ....	22
13.4 SEGURIDAD.....	23
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS. ....	23
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. ....	23
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA .....	23
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO. ....	24
14.2.1 Datos del Sujeto.....	24
14.2.2 Estudio de Mercado.....	25
Código No 6507085 .....	26
Código No 6379952 .....	27
Código No 6578447 .....	27
14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información. ....	28
14.2.4 Análisis de Medida Central. ....	29
14.3 RESÚMEN O DICTAMEN.....	30
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	31
16. CONSIDERACIONES GENERALES.....	31
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo. ....	33
Anexo 2. Documentos Aportados por el Cliente y certificados del Avaluador.....	39

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## LISTA DE MAPAS

Pág.

<b>IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.</b> .....	9
<b>IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO</b> .....	10
<b>IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.</b> .....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
<b>IMAGEN 04. CONSULTA DE INFORMACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO - OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL</b> .....	11
<b>IMAGEN 05. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO</b> .....	12



**Inés Lucía Miranda**  
 AVALÚOS COMERCIALES

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 1. DATOS DEL INFORME.

<b>1.1 Fecha del Informe</b>	<b>1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.</b>
Septiembre 28 de 2021	10325-09-21

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

<b>2.1 Nombre o Razón Social</b>	<b>2.2 Tipo Documento</b>	<b>2.3 Número de Documento</b>
Unidad Residencial De Los Cerros	NIT	800219289-5

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

En respuesta al punto anterior, nos hemos propuesto determinar el valor comercial del inmueble el cual fue visitado el día 28 de septiembre de 2021.

Se entiende por valor comercial o AVALÚO COMERCIAL, el precio más probable que en plazo aproximado de seis (6) meses, un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Se nos ha solicitado realizar por parte de la Unidad Residencial De Los Cerros el AVALUO COMERCIAL del inmueble que se describe a continuación: Apartamento 208-D y garaje # 116..

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

1. Garantizar los derechos expuestos en el Estatuto del Consumidor al SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1480 de 2011).
2. Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio.
3. Indicar el método valuatorio a utilizar según el tipo de inmueble y uso del suelo. (Artículo 20 del Decreto 1420 de 1998), independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

4. Tener en cuenta los parámetros para la determinación del valor comercial del inmueble a valorar. (Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998).
5. Tener en cuenta las características básicas para la determinación del valor comercial de los inmuebles. (Artículo 22 del Decreto 1420 de 1998).
6. Definir si se puede aplicar varios métodos valuatorios, en dicho caso deberá el Avaluador hacer las estimaciones pertinentes y sustentar el valor adoptado. (Artículo 26 del Decreto 1420 de 1998).
7. No Realizar El avalúo si el inmueble cuente con obras de urbanización o construcciones adelantadas sin los permisos pertinentes. (Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998).
8. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes. (Artículo 4°, Ley 1581 de 2012).
9. Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales. (Artículo 18° Ley 1581 de 2012).
10. Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la Ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1581 de 2012).
11. Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatorias siempre y cuando el predio esté en la Ciudad de trabajo del Avaluador, en caso contrario el SOLICITANTE/CONTRATANTE, reconocerá los gastos razonables suministrados por el Avaluador.
12. Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital, sujeto a los estándares de calidad exigidos en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011).
13. Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.
14. Consultar y Referenciar la Norma Urbanística del Municipio respectivo, según pertenezca el inmueble. (Resolución IGAC 620 DE 2008)
15. Reclamar indemnización de perjuicios por el no pago de sus servicios de honorarios (Artículo 1546 de Código Civil).
16. Entregar junto a la cuenta de cobro, el pago de la Seguridad Social so pena de ser retenido su pago definitivo. (Ley 789 del 2002, Decreto 1703 de 2002, Ley 1393 de 2010, Decreto 2702 de 2013 o Estatuto Tributario).
17. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
28/09/2021	30/09/2021

## 6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.

### 6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3). **Decreto 422 del 2000** Criterios de los Avalúos
- 4) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 5) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 6) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 7) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 6.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

## 6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Compraventa	Escritura Publica
Paula Ximena García López	Sucesión por escritura pública 4555 del 13 de diciembre del 2017

### 7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	Paula Ximena García López	66.987.960	100
2			

### 7.3 LINDEROS. Apartamento y garaje tomados de los certificados de tradición.

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO #208 BLOQUE "D".- LOCALIZADO EN EL SEGUNDO PISO DEL BLOQUE "D".ALTURA LIBRE:2.30 MTS.- NADIR:2,65 MTS. CON LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 1. PISO; CENIT:4.95 MTS. CON LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 3. PISO. ÁREA PRIVADA:77.14 M2., LINDEROS PERIMETRALES: PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO EN EL PLANO CON EL #1. SE SIGUE AL SUR EN LINEA QUEBRADA 9.70 MTS. AL 2, COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON VACÍO COMUN AL PATIO JARDÍN "E" COMUN; AL OESTE EN LINEA QUEBRADA 9.50 MTS. AL 3, EN PARTE MURO COMUN CON BUITRÓN COMUN Y EN PARTE FACHADA COMUN Y COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES CON VACÍO COMUN GARAJES COMUNES; AL NORTE 0.55 MTS. AL 4, AL OESTE 0.60 MTS. AL 5, AL NORTE 2.15 MTS. AL 6, EL ESTE 0.60 MTS, AL 7 Y AL NORTE EN LINEA QUEBRADA 3.35 MTS., AL 8, COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON VACÍO COMUN AL ANTEJARDIN COMUN; AL ESTE 0.60 MTS. AL 9 Y AL NORTE 3.15 MTS. AL 10, FACHADA COMUN CON EL BALCON "E" COMUN; AL ORIENTE EN LINEA QUEBRADA 8.80 METROS. AL PUNTO INICIAL (1) EN PARTE FACHADA COMUN CON LA CUBIERTA ACCESO "C" COMUN EN PUERTA COMUN PARA USO EXCLUSIVO COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON PUNTO FIJO COMUN. CLAUSULA DE CONSTITUTIVO: POR RAZONES DE FUNCIONALIDAD, ACCESO Y SER ANEXO INSEPARABLE DE ESTE APARTAMENTO EL "BALCON "E" COMUN, SE LE CONCEDE A SU PROPIETARIO O USUARIO EL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE ESTE BIEN COMUN POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL CONDOMINIO.

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GARAJE #116.- LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DEL BLOQUE DE GARAJES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL DE LOS CERROS SECTOR "A". ALTURA LIBRE:2.30 MTS. NADIR :-0.70 MTS CON LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO COMUN CENIT: 1.60 MTS. CON LA CUBIERTA COMUN DEL BLOQUE.- ÁREA PRIVADA:12.32 M2. - LINDEROS PERIMETRALES: NORTE: EN 2.60 METROS. (PUNTOS 19-21) LINEA QUEBRADA COLUMNA COMUN ESTRUCTURAL Y LINEA COMUN DIVISORIA CON ZONA COMUN DE CIRCULACION Y MANIOBRAS . SUR: EN 2.60 MTS (PUNTOS 20-22) LINEA QUEBRADA MURO COMUN Y COLUMNAS COMUN ESTRUCTURAL CON LA CONCENTRACION ESCOLAR "GENERAL ANZOATEGUI"; ORIENTE: EN 5.10 MTS(PUNTOS 21-22) LINEA COMUN DIVISORIA CON EL GARAJE #117; Y OCCIDENTE: EN 4.70 MTS. (PUNTOS 19-20) LINEA COMUN DIVISORIA CON EL GARAJE #115.-

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo**



Imagen tomada del Geo portal Igac Cali.

## 8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

### 8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

**Dirección:**  
**Calle 1ª # 42-112 Apto 208-D y garaje # 116**  
**Barrio:** El Lido  
**Municipio:** Santiago de Cali  
**Departamento:**  
 Valle del Cauca  
**País:** Colombia  
**Área Terreno Unidad:** 2.237,65 M<sup>2</sup>  
**Área Garaje:** 12,32 M<sup>2</sup>  
**Área Privada Apto:** 77,14 M<sup>2</sup>

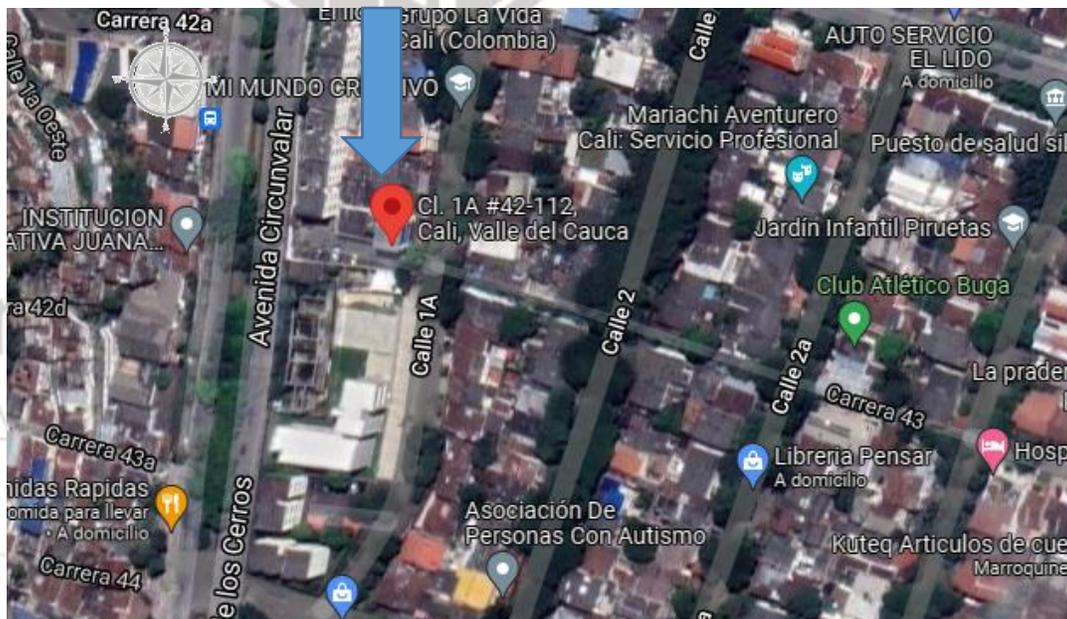
Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

*Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo*



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3. 6.0



*Imagen 03. Vista satelital del predio objeto de avalúo.*

Vista satelital del inmueble utilizando Google maps

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.

*Imagen 04. Consulta de información del predio objeto de avalúo - Oficina de Catastro Municipal.*



### 8.4 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
Magnas Sirgas	3.4223612°	-76.5528423°	952,00 M

## 9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

### 9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble

País: Colombia  
 Departamento: Valle del Cauca  
 Municipio: Santiago de Cali  
 Comuna y localidad: 19/ Cañaveralejo  
 Barrio: El Lido

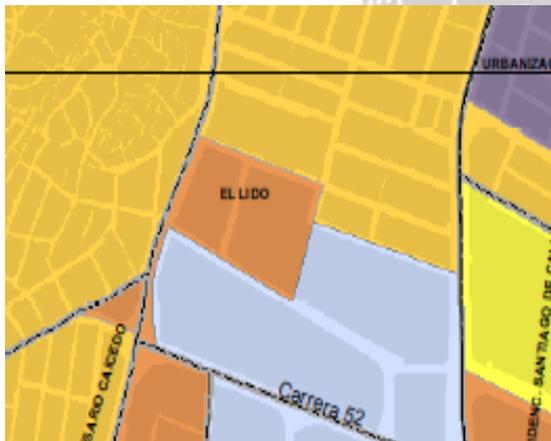
<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021



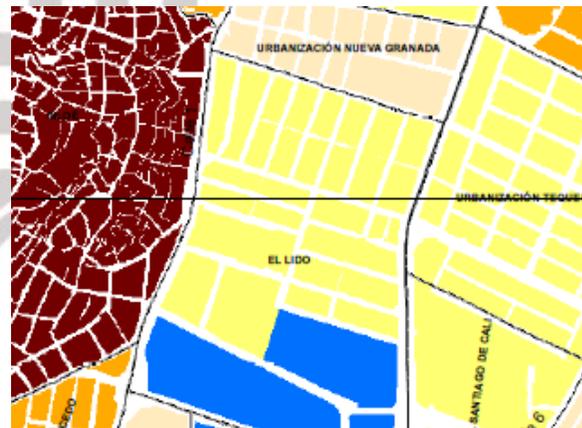
UPU Estadio



Área de actividad: Residencial Neta



Tratamiento: Consolidación Moderada (C3)



Índice de Construcción Base 1.7

*Imagen 05. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo*



<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

## 9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

## 9.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X			X			

## 9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
Residencial Mixta	<b>Usos Principales.</b> Vivienda Unifamiliar Vivienda Multifamiliar	<b>Usos Compatibles.</b> Hospedajes Oficinas Comercio	POT del Municipio de Santiago de Cali Acuerdo 0373 2014

## 9.5 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
SI	SI	N/A	SI	SI			

### 9.5.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
X	X	X	X	X	X	X	X
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
X	X						

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

### 9.5.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	Bueno	Bueno	N/A	Bueno	Bueno	Bueno	Dañados
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Bueno	Bueno	Las vías del sector se encuentran en normal estado de conservación.					

### 9.6 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (juegos para niños, cicletteros, esculturas) y señalización (elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, señalización geográfica, entre otros).

Bancas	Bolardos	Bici parqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
				X	X	X	X
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebedores de Agua
X						X	
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonales	Plazoletas	Otros				
X							

### 9.7 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12%al25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X						

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal	Diario
Taxi	Municipal e intermunicipal	Diario
Bus Articulado	SI	Diario
Tren	NO	No Aplica
Moto servicio	Servicio informal	No regulado
Metro- Metroplús	NO	No Aplica
Tranvía	NO	No Aplica
Teleférico	NO	No Aplica
Lancha o Canoa	No Aplica	No Aplica
Barco	No Aplica	No Aplica
Tracción Animal	NO	No Aplica
Otro	No Aplica	No Aplica

### 9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
X	X	X	X	X	X	X	X
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
X	X	X	X	X			

### 9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Tiene una tendencia de crecimiento
Sustentación de la tendencia de valorización	Es un sector que tiene una ubicación estratégica dentro de la ciudad, cercanía a centros comerciales importantes como Cosmocentro, Clínica Imbanaco, bancos, vías que comunican al resto de la ciudad, una gran oferta comercial y vivienda.

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

## 9.11 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO

Jardín Externo	Plantas ornamentales	Masa vegetal nativa	Mitigación del sol	Sistema de riego	Vivero	Labor Jardinería	Otros
		X	X				

## 10.1 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa – Lote – Casa lote – Local – Oficina – Apartamento – Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo – Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Apartamento			X		X

## 10.2 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
X			

## 10.3 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
	X					

## 10.4 TERRENO.

### 10.4.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X						

### 10.4.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

El cerramiento de la Unidad es en mampostería y en la parte frontal con rejas

### 10.4.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
		X			

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

#### 10.4.4 Área privada del Apartamento.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>77,14 M2</b>

#### 10.4.5 Reglamentación del Uso del Suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

<b>Área de Actividad</b>	RESIDENCIAL NETA
<b>Usos Principales</b>	RESIDENCIAL PREDOMINANTE Y MIXTA
<b>Usos Compatibles</b>	COMERCIAL
<b>Usos Prohibidos</b>	INDUSTRIAL
<b>Usos Restringidos</b>	COMERCIO ALTO IMPACTO
<b>Fuente</b>	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO según el POT de Santiago de Cali Acuerdo 0373 2014

Tomado de los mapas del POT de Santiago de Cali

#### 10.5 CONSTRUCCIONES.

<b>Número de Pisos</b> (Altura de la construcción expresada en pisos)	<b>Número de Sótanos</b> (Número total de sótanos que existen en la construcción)	<b>Vetustez (Años)</b> (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
<b>4</b>	<b>No</b>	<b>38</b>

<b>Estado de las Construcciones.</b> Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
	x	x				

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**Estructura.** Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.

Descripción del Tipo de Estructura	Estado
La cimentación está constituida por vigas de cimentación en concreto reforzado, mampostería confinada cumpliendo la norma sismo resistente NSR-98.	Bueno

**Fachada.** Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

Descripción de la Fachada	Estado
La fachada de la Unidad es en material Graniplast.	Bueno

**Cubierta.** Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
Techo en placa.	Bueno

**Dependencias.** Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garaje.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Hall de Entrada	Con puerta en madera	Regular
Living o sala de estar	Sala Comedor	Regular
Comedor	Sala - comedor	Regular
Cocina	Enchapada en cristanac, estuco y pintura pisos en cristanac.	Regular
Lavadero	Concreto y enchapado en cerámica	Regular
Baños (2)	Enchapados en cristanac	Regular
Dormitorio Principal	Uno (1)	Regular
Dormitorios Auxiliares	Dos (2)	Regular
Pasillos	Hacia las habitaciones y la cocina	Regular
Sótanos	No tiene	NA
Áticos	No tiene	NA
Bóvedas	No tiene	NA
Garajes	Cubierto	Normal

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**Dependencias.** Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garaje.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Zona de Ropas	Es un espacio integrado en la cocina	Regular
Jardines de la Unidad	Jardines exteriores	Normal
Terraza	No tiene	NA
Balcones	Si tiene Balcon	Regular
Biblioteca	No tiene	NA
Terraza	No tiene	NA

**Condiciones de Iluminación y Ventilación.** Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	x				x	
Ventilación	x				x	

**Acabados.** Descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de avalúo.

Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Pisos	Tableta roja	Regular
Muros	Estuco y pintura	Malo
Techos	Perlita	Regular
Baños	Pisos en cristanac y muros en cristanac, estuco y pintura, sin puerta ducha, sin muebles, aparatos sanitarios sencillos.	Bueno
Cocina	Pisos en tablón rojo, muros en cristanac, estuco y pintura, muebles inferiores puertas en madera, mesón en granito pulido (sin acabado).	Bueno
Carpintería en madera	Puertas y clóset	Malo
Puertas	Madera	Malo
Marcos de las Puertas	Metálicos	Regular
Ventanas	Aluminio y vidrio	Regular
Marcos de las Ventanas	Aluminio	Regular
Lavaderos	Enchapados en cristanac.	Regular

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**Acabados.** Descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de avalúo.

Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Otros		

## 10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.

EVIDENCIA DE PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
ESTRUCTURA	No hay evidencia	NA
FACHADA	Graniplast	Regular
PISOS	Tablón rojo	Regular
MUROS	Estuco y pintura	Malo
CUBIERTA	No hay evidencia	NA
SISTEMA HIDROSANITARIO	No hay evidencia	NA
HUMEDADES	Se observaron algunas humedades en el techo de la cocina, muros del Balcon, muros debajo de las ventanas	Regular

OBSERVACIONES GENERALES:

## 10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.

COMPONENTE	EVIDENCIA	CALIFICACIÓN
Protección solar	Balcón	Buena
Iluminación	Ventanas	Regular
Ahorro Energético	N/A	N/A

## 10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
4	X	X	X	X	X	X	X

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

## 11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

### 11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
Activo	370-164968 370-164948	02/10/2018	Santiago de Cali
Dirección	Municipio	Departamento	Área Lote (m <sup>2</sup> )
Calle 1ª # 42-112	Santiago de Cali	Valle del Cauca	91

### 11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Publica	4555	13/12/2017	Notaria 3 de Santiago de Cali
Dirección	Municipio	Departamento	Área Privada (m <sup>2</sup> )
Calle 1ª # 42-112	Santiago de Cali	Valle del cauca	77,14

### 11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial Nacional		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
<b>Ficha Catastral: D-800-008</b> Código catastral: 760010100190300010015904020068		Tomado del certificado	Oficina de registro de Instrumentos público de Santiago de Cali.
Municipio	Departamento	Área privada (m <sup>2</sup> )	El Área corresponde con la Matric. Inmobil.
Santiago de Cali	Valle del Cauca	77,14	Si

### 11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).

Documento	Área del Apto (m <sup>2</sup> )	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	77,14	Las áreas correspondientes al área privada del apartamento son iguales en los documentos jurídicos, escritura y certificado de tradición.
Escritura Pública	77,14	

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

## 12. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

### INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

El objeto del presente informe es determinar el VALOR COMERCIAL que tendría el apartamento de habitación que hace parte del barrio El Lido y que más adelante describiremos. Para llegar al valor comercial del inmueble se utilizará el método de Mercado, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien.

## 13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

### 13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			¿La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
No	No	No	No	No		No

### 13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

El inmueble en mención tiene un impacto ambiental positivo ya que sus componentes bioclimáticos y biofísicos son agradables en el sector, tiene mucha arborización en la zona y esto hace que se presente un buen microclima.

### 13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
NO HAY	NA	NA	NA

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 13.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

El sector presenta regular nivel de seguridad.

### 13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

No se observan.

## 14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

### 14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

#### **PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL APARTAMENTO. (Urbanos y Rural o área privada inmuebles RPH)**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE REPOSICIÓN:** 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 restando la depreciación acumulada.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de esta metodología.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>		Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos		Versión: 2.0
			Fecha: 30-Sep-2021

## 14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

### 14.2.1 Datos del Sujeto.

DIRECCION: Calle 1ª # 42-112 El Lido.

Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Construida (m²)	Área Privada. (m²)	
	Apartamento	Vivienda	Si	4	S/I	77,14	
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frete (metros)	Ubicación en el Bloque o Manzana
38	Tradicional	3.5	0	Secundaria	Estadio	Mas de 7	Medianero

Para entender la información anterior, ver la siguiente tabla:

### TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	<b>Nuevo.</b> En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	<b>Intermedio.</b> En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	<b>Normal.</b> En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	0,9191
3,0	<b>Reparaciones Sencillas.</b> Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanearías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	0,6680
4,0	<b>Reparaciones Importantes.</b> Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	0,2780
5,0	<b>Demolición.</b> Inmueble para demolición o desecho	0,0000

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 14.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocido como Barrio El Lido ya que tiene las mismas características, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

Tabla Estudio de Mercado

### 1 ESTUDIO DE MERCADO DE:

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CNST	ESTADO
1	6461159	FINCA RAIZ	APARTAMENTO	145.000.000	70,00	1.984	2,50
2	6507085	FINCA RAIZ	APARTAMENTO	145.000.000	64,00	1.983	2,50
3	6379952	FINCA RAIZ	APARTAMENTO	163.000.000	65,00	1.985	2,50
4	6578447	FINCA RAIZ	APARTAMENTO	165.000.000	65,00	1.989	2,00

Inés Lucia Miranda  
AVALÚOS COMERCIALES

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**14.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).**



Código No 6461159

**CMP 01**  
**Valor de Venta del Inmueble**  
 \$ 145.000.000  
**Área**  
 75-70 m<sup>2</sup>  
**Contacto:**  
 3162579697 Alexandra  
**Fuente:**  
 Fincaraiz.com

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6461159>

**Fecha de Consulta:**  
 30 de septiembre de 2021

**14.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).**



Código No 6507085

**CMP 02**  
**Valor de Venta del Inmueble**  
 \$ 145.000.000  
**Área**  
 70-64 m<sup>2</sup>  
**Contacto:**  
 3186599884 Gloria  
**Fuente:**  
 Fincaraiz.com

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6507085>

**Fecha de Consulta:**  
 30 de septiembre de 2021

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**14.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).**

 <p align="center">Código No 6379952</p>	<p align="center"><b>CMP 03</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 163.000.000.00</p> <p><b>Área</b> 70-65 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> 3024078248</p> <p><b>Fuente:</b> <b>FincaRaiz.com</b> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6379952">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6379952</a></p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 30 de septiembre de 2021</p>
---	--

**14.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04).**

 <p align="center">Código No 6578447</p>	<p align="center"><b>CMP 04</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 165.000.000.00</p> <p><b>Área</b> 70-65 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> 3134847572</p> <p><b>Fuente:</b> <b>FincaRaiz.com</b> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6578447">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-lido/cali/6578447</a></p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 30 de septiembre de 2021</p>
---	--

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

TABLA DE COMPARABLES

## 2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CNST	ESTADO
1	6461159	FINCA RAIZ	APARTAMEN	145.000.000	70,00	1.984	2,50
2	6507085	FINCA RAIZ	APARTAMEN	145.000.000	64,00	1.983	2,50
3	6379952	FINCA RAIZ	APARTAMEN	163.000.000	65,00	1.985	2,50
4	6578447	FINCA RAIZ	APARTAMEN	165.000.000	65,00	1.989	2,00
	<b>SUJETO</b>		APARTAME	?????	77,14	1983	3,50



### 3 ANALISIS DE LA INFORMACION

#### 3.3 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	ESTADO	CALIFICACION ESTADO	FACTOR ESTADO	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	6461159	FINCA RAIZ	APARTAMENT	145.000.000	70,00	2,50	0,9748	1,0000	1,0044	1,0044	2.071.428,57	2.080.521,87
2	6507085	FINCA RAIZ	APARTAMENT	145.000.000	64,00	2,50	0,9748	1,0000	0,9954	0,9954	2.265.625,00	2.255.270,01
3	6379952	FINCA RAIZ	APARTAMENT	163.000.000	65,00	2,50	0,9748	1,0000	0,9970	0,9970	2.507.692,31	2.500.104,16
4	6578447	FINCA RAIZ	APARTAMENT	165.000.000	65,00	2,00	0,9748	1,0000	0,9970	0,9970	2.538.461,54	2.530.780,29
	<b>SUJETO</b>		APARTAMENT	?????	67	3,50	0,9748					

AVALUOS COMERCIALES

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:



Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 14.3 RESÚMEN O DICTAMEN.

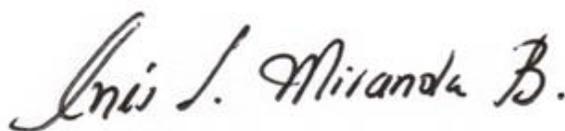
DESCRIPCIÓN	AREA (m2)	VR. UNIT. (\$)	VR. TOTAL (\$)
<b>Apartamento</b>	77,14	1.886.870	145.553.152
<b>Garaje No</b>	12,32	Global	15.000.000
Suma:			160.553.152
Redondeando la cifra:			160.553.152
<b>AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE (\$):</b>			<b>160.553.152</b>

#### DICTAMEN FINAL:

Ciento veinte y cinco millones quinientos cincuenta y tres mil ciento cincuenta y dos pesos m/cte.

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)	VR. UNIT. (\$)	VR. TOTAL (\$)
<b>Apartamento</b>	77,14	1.433.149,5	110.553.152
<b>Garaje No</b>	12,32	Global	15.000.000
Suma:			125.553.152
Redondeando la cifra:			125.553.152
<b>AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE (\$):</b>			<b>125.553.152</b>

Nota: De acuerdo a lo observado en la visita al inmueble se toma como conclusión que dicho inmueble presenta un estado de conservación Estado 3.5 (Tabla de Heidecke), no presenta remodelaciones. Las muestras encontradas en el sector se encuentran en mejor estado, se toma el límite inferior del resultado aritmético restando lo que se considera cuanto puede costar la remodelación del inmueble para estar en normal condiciones de habitabilidad, bajo el criterio del evaluador se toman como valor aproximado de una remodelación sencilla el valor de \$ 35.000.000 aproximados, este valor se descuenta al valor generado de aplicar el valor del mercado encontrado multiplicado por el área privada del inmueble, y se toma el límite inferior del mercado por su estado de conservación.



**INES LUCIA MIRANDA BARRIOS**  
Avaluator Profesional  
RAA No. AVAL-22913157

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble y la Escritura Pública, aportado por el cliente.

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

9. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
10. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
11. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
12. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



Inés Lucía Miranda  
AVALÚOS COMERCIALES

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

**Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.**



**FACHADA PRINCIPAL DE LA UNIDAD**



**VIA DE ACCESO**



**NOMBRE DE LA UNIDAD**

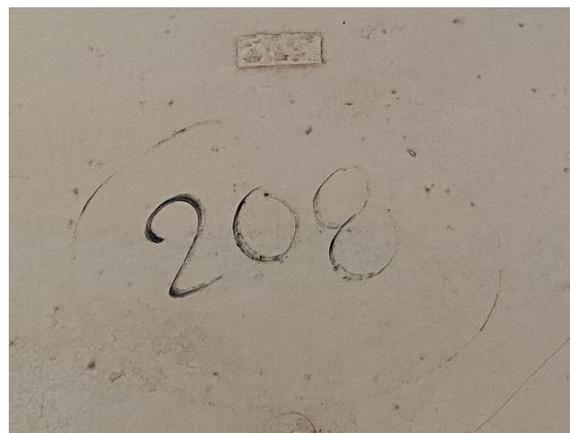


**NOMENCLATURA**



**VISTA INTERIOR**

**VISTA TORRE D**



**NOMENCLATURA TORRE D**

**NOMENCLATURA APTO**



**SALA COMEDOR**



**COCINA**

**COCINA**



**BALCON**



**ZONA DE ROPAS**



**ALCOBA DEL SERVICIO**



**BAÑO ALCOBA SERVICIO**



**ALCOBA 1**



**ALCOBA 2**



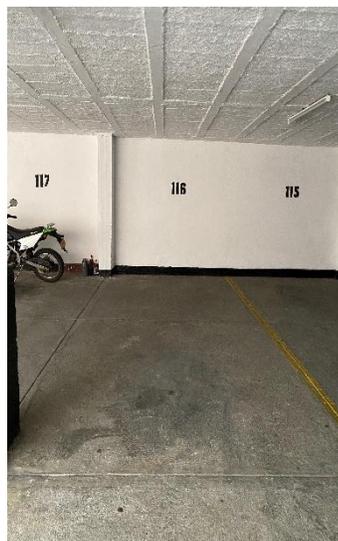
**ALCOBA 3**



**BAÑO ALCOBAS**



**ZONA VERDE**



**GARAJE # 116**



**PUERTA DE ACCESO**



**HUMEDADES**

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## Anexo 2. Documentos Aportados por el Cliente y certificados del Avaluador.

### 1. Certificados de tradición del inmueble objeto de avalúo.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Código: 10325-09-21

Certificado generado con el Pin No: 210924573848999909      Nro Matrícula: 370-164968  
Pagina 1 TURNO: 2021-407455

Impreso el 24 de Septiembre de 2021 a las 05:10:25 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 12-12-1983 RADICACION: 1983-38127 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 16-11-1983  
CODIGO CATASTRAL: 760010100190300010015904020068COD CATASTRAL ANT: 760010119030001006809010015  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO #208 BLOQUE "D"- LOCALIZADO EN EL SEGUNDO PISO DEL BLOQUE "D".ALTURA LIBRE:2.30 MTS.- NADIR:2,65 MTS. CON LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 1. PISO; CENIT:4.95 MTS. CON LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 3. PISO. AREA PRIVADA:77.14 M2., LINDEROS PERIMETRALES: PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO EN EL PLANO CON EL #1, SE SIGUE AL SUR EN LINEA QUEBRADA 9,70 MTS. AL 2, COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON VACIO COMUN A PATIO JARDIN "H" COMUN; AL OESTE EN LINEA QUEBRADA 9.50 MTS. AL 3, EN PARTE MURO COMUN CON BUITRON COMUN Y EN PARTE FACHADA COMUN Y COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES CON VACIO COMUN GARAJES COMUNES; AL NORTE 0.55 MTS. AL 4, AL OESTE 0.60 MTS. AL 5, AL NORTE 2.45 MTS. AL 6, EL ESTE 0.60 MTS. AL 7 Y AL NORTE EN LINEA QUEBRADA 3.35 MTS., AL 8, COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON VACIO COMUN AL ANTEJARDIN COMUN; AL ESTE 0.60 MTS. AL 9 Y AL NORTE 3.15 MTS. AL 10, FACHADA COMUN CON EL BALCON "E" COMUN; AL ORIENTE EN LINEA QUEBRADA 8.80 METROS. AL PUNTO INICIAL (1), EN PARTE FACHADA COMUN CON LA CUBIERTA ACCESO "C" COMUN EN PUERTA COMUN PARA USO EXCLUSIVO COLUMNAS COMUNES ESTRUCTURALES Y FACHADA COMUN CON PUNTO FLUO COMUN. CLAUSULA DE CONSTITUTIVO: POR RAZONES DE FUNCIONALIDAD, ACCESO Y SER ANEXO INSEPARABLE DE ESTE APARTAMENTO EL BALCON "E" COMUN, SE LE CONCEDE A SU PROPIETARIO O USUARIO EL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE ESTE BIEN COMUN POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL CONDOMINIO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :  
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE LA SOC. "UNIDAD RESIDENCIAL ANTONIO NARIÑO LTDA" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.978.- POR COMPRA A LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA", SEGUN ESCR. #2666 DE 30 DE JUNIO DE 1.978 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1.978.- ACLARADA POR ESCRITURA #3533 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 1. DE OCTUBRE DE 1.982.- 1.973.- LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA", ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DICTADAS POR EL JUZGADO 12. CIVIL DEL CRTO. DE CALI Y POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 1.972 Y 4 DE ABRIL DE 1.973 RESPECTIVAMENTE, REGISTRADAS EL 1. DE JUNIO DE 1.973.- 1.956.- POR SENTENCIA DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 1.956, DICTADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CRTO. DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.956, SE DECLARO QUE LA SOC. "GUZMAN D. Y CIA S.A." HABIA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION.- EN ESTE MISMO ACTO LA SOC. "GUZMAN D. & CIA. S.A." CEDIO A LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA" LOS DERECHOS Y PRIVILEGIOS EMANADOS DE DICHA SENTENCIA.- PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA #5118 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1.956 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.956. 1.956.- LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA" SE CONSTITUYO POR APORTE DE APOLINAR GUZMAN D., JAIME Y ALBERTO GUZMAN GUZMAN Y MYRIAM GUZMAN DE VICTORIA, SEGUN ESCRITURA #2898 DE 30 DE JUNIO DE 1.956, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DE 1.956.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 1A. 42-112 APTO.208 BLOQUE D. UNIDAD RESIDENCIAL DE "LOS CERROS" SECTOR "A"

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

La validez de este documento podrá reflejarse en la página [www.servicioregistro.gov.co/validador](http://www.servicioregistro.gov.co/validador)

**SNR** OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI  
**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210930627149206825 Nro Matricula: 370-164948  
Página 1 TURNO: 2021-415028

Impreso el 30 de Septiembre de 2021 a las 08:53:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 12-12-1983 RADICACION: 1983-38127 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 16-11-1983  
CODIGO CATASTRAL: 750010100190300010015900000048 COD CATASTRAL ANT: 750010110030001004830010015  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

---

**DESCRIPCION:** CABIDA Y LINDEROS  
GARAJE #116- LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DEL BLOQUE DE GARAJES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL DE LOS CERROS SECTOR "A". ALTURA LIBRE 2.30 MTS. NADIR -0.70 MTS CON LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SUBSUELO COMUN CENT. 1.80 MTS. CON LA CUBIERTA COMUN DEL BLOQUE - AREA PRIVADA 12.32 M2. - LINDEROS PERIMETRALES NUPRE EN 2.60 METROS (PUNTOS 19-21) LINEA QUEBRADA COLUMNA COMUN ESTRUCTURAL Y LINEA COMUN DIVISORIA CON ZONA COMUN DE CIRCULACION Y MANOSIRAS - SUR: EN 2.60 MTS (PUNTOS 20-22) LINEA QUEBRADA MURO COMUN Y COLUMNAS COMUN ESTRUCTURAL CON LA CONCENTRACION ESCALAR "GENERAL ANZOATEGUI", ORIENTE: EN 5.10 MTS (PUNTOS 21-22) LINEA COMUN DIVISORIA - CON EL GARAJE #117, Y OCCIDENTE: EN 4.70 MTS (PUNTOS 19-20) LINEA COMUN DIVISORIA CON EL GARAJE #115.-

**AREA Y COEFICIENTE:**  
AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :  
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**  
QUE LA SOC. "UNIDAD RESIDENCIAL ANTONIO NARRO LTDA" ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.975- POR COMPRA A LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA", SEGUN ESCR. #2586 DE 30 DE JUNIO DE 1.975 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1.975- ACLARADA POR ESCRITURA #953 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 1. DE OCTUBRE DE 1.982- 1.973- LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA", ADQUIRIÓ POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DICTADAS POR EL JUZGADO 12. CIVIL DEL CRTO. DE CALI Y POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 1.972 Y 4 DE ABRIL DE 1.973 RESPECTIVAMENTE, REGISTRADAS EL 1. DE JUNIO DE 1.973- 1.956- POR SENTENCIA DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 1.956, DICTADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CRTO. DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.956, SE DECLARÓ QUE LA SOC. "GUZMAN D. Y CIA S.A." HABIA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION.- EN ESTE MISMO ACTO LA SOC. "GUZMAN D. & CIA. S.A." CEDIÓ A LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA" LOS DERECHOS Y PRIVILEGIOS EMANADOS DE DICHA SENTENCIA.- PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA #5118 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1.956 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.956- 1.956.- LA SOC. "URBANIZACION DE EL LIDO LTDA" SE CONSTITUYÓ POR APORTE. DE APOLINAR GUZMAN D., JAIME Y ALBERTO GUZMAN GUZMAN Y MYRIAM GUZMAN DE VICTORIA, SEGUN ESCRITURA #2586 DE 30 DE JUNIO DE 1.956, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DE 1.956.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 1A 42-112 GARAJE 116 UNIDAD RESIDENCIAL DE "LOS CERROS" SECTOR "A"

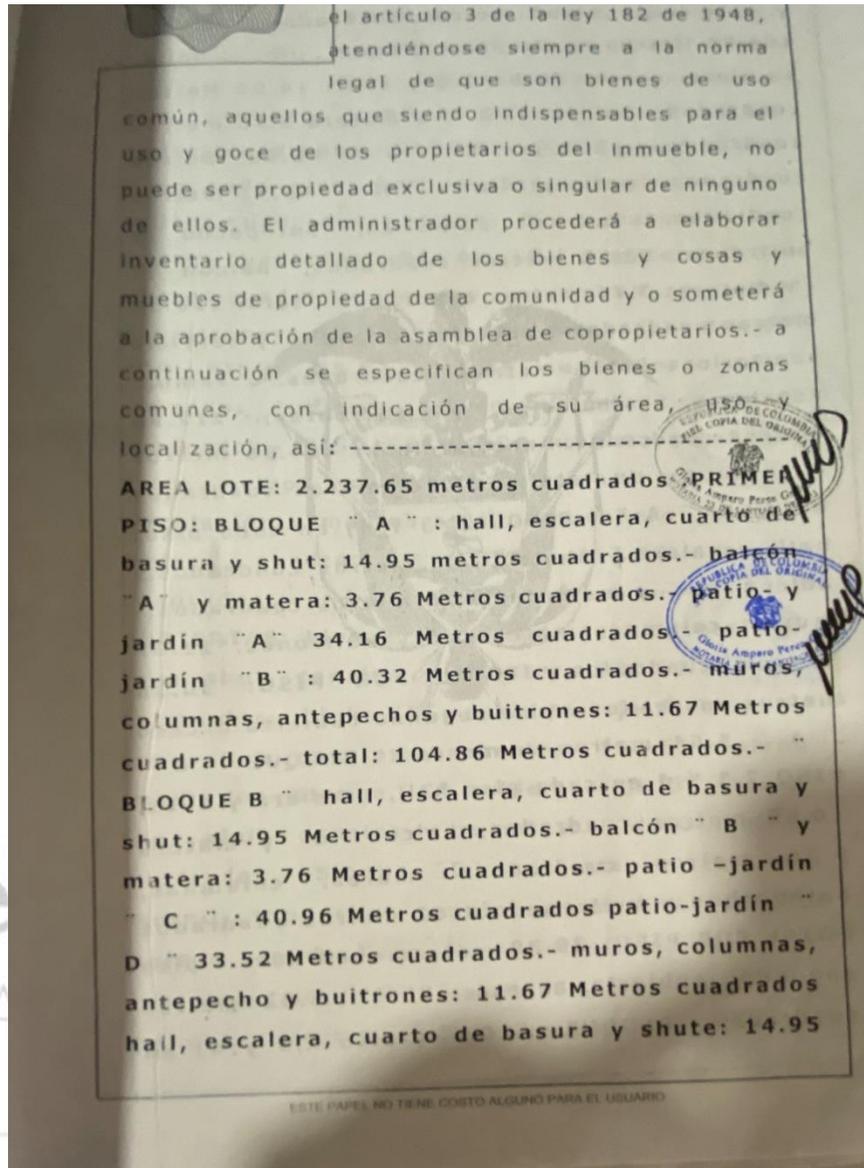
**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)**  
370 - 60327

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 10-02-1983 Radicación:

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 2. Escritura pública RPH de la Unidad.



Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

### 3. Recibo Impuesto predial del inmueble



**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
Nit: 890399011-3  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021**

---

<b>ID PREDIO</b>	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>OBJETO CONTRATO</b>	<b>No. DOCUMENTO</b>
0000285901	2021-09-28	2021-10-31	19030001006809010015	000057281223
<b>PROPIETARIO</b>	<b>IDENTIFICACION</b>		<b>DIRECCIÓN PREDIO</b>	<b>CODIGO POSTAL</b>
PAULA XIMENA GARCIA LOPEZ	66987960		C 1 A # 42 - 112 BD 208	760043
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	<b>AVALUO</b>	<b>COMUNA</b>	<b>ESTRATO</b>	<b>ACTIVIDAD</b>
760010100190300010015904020068	91.901.000	19	4	01
<b>Predio</b>	<b>Tarifa IPU</b>	<b>Tarifa CVC</b>	<b>Tarifa Alumbrado</b>	<b>Tarifa Bomberos</b>
G029700680901	11.00 X 1000	1.50 X 1000		3.70 %
<b>Tasa Interés</b>	23.79			

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia	
												CONCEPTOS
2018	724.000	486.010	99.000	66.456	0	0	27.000	18.125	0	0	1.420.591	
2019	833.000	362.168	114.000	49.566	0	0	31.000	13.477	0	0	1.403.211	
2020	932.000	166.206	127.000	22.649	0	0	34.000	6.063	0	0	1.287.918	
2021	1.011.000	0	138.000	0	0	0	37.000	0	0	0	1.186.000	
<b>TOTAL CONCEPTO</b>												
	3.500.000	1.014.384	478.000	138.671	0	0	129.000	37.665	0	0	5.297.720	
<b>Beneficio Capitales</b>					<b>Beneficio Intereses</b>							<b>-952.576</b>
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>	<b>Descuento Adicional</b>	<b>Descuento Pronto Pago</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>					
1.186.000	2.921.000	1.190.720	0	-177.900	-952.576	0	4.167.244					

**PAGO TOTAL S: 4.167.244**

**ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.**  
La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.  
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remitase a uno de los siguientes puntos de atención:  
Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevard.

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolumbia Fiducomercio, Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y posterior al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de Identificación, Número telefónico y No. de documento.  
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancomevia, Banco Popular, Banco BSVIA.  
Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000057281223  
Pago total: S 4.167.244



(4151707833442271802010000572812238390010416724496102011031)

**BANCO**

**Impuesto Predial Unificado**

<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	<b>DOCUMENTO</b>
760010100190300010015904020068	000057281223

<b>FORMA DE PAGO</b>	<input type="checkbox"/> Cheque de Gerencia	<b>CÓDIGO POSTAL</b>	760043
<input type="checkbox"/> Efectivo	<input type="checkbox"/> Cheque Número	<b>RUTA DE ENTREGA</b>	
<input type="checkbox"/> Tarjeta Débito	<input type="checkbox"/> Cheque de Banco	<b>FECHA DE VENCIMIENTO:</b>	2021-10-31
<input type="checkbox"/> Tarjeta Crédito			

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

#### 4. Recibo Servicios públicos

**Daños** Mes Cuenta: JUL 23 a AGO 20  
 Periodo Facturacion: 29  
 Días Facturados: 319824445  
 Estado de Cuenta No. 2626

**línea de Atención MARCA 177**  
 Adquierelo en las líneas 177 o 524 01 77  
 siemprecontigo@emcali.com.co  
 Aplica condiciones y restricciones, sujeta a disponibilidad técnica.

---

**ACUEDUCTO**

Dir Instalación	CL 1 A 42-112 APTO C 306	<b>Consumos Anteriores (M)</b>
Uso	Residencial	Feb - 4
Estrato	4	Mar - 3
No. Medidor M1	MC _45331	Abr - 3
Lectura Actual	2,455	May - 0
Lectura Anterior	2,454	Jun - 0
Diferencia	1	Jul - 0
Consumo del mes en M3	1	PROM - 3

<b>Componentes del costo</b>			
Cm Operación	\$ 1,094.10	Cm Inversión Poir	\$ 250
Cm Inversión Va	\$ 1,001.11	Cm Tasa Ambiental	\$ 1

---

**ALCANTARILLADO**

Dir Instalación	CL 1 A 42-112 APTO C 306	<b>COMPONENTES DEL COSTO</b>	
Uso	Residencial	Cm Operación	\$ 511.4
Estrato	4	Cm Inversión Va	\$ 1,661.3
Vertimiento	1 M3	Cm Inversión Poir	\$ 461.3
		Cm Tasa Ambiental	\$ 36.7

---

**ENERGIA**

Dir Instalación	CL 1 A 42-112 APTO C 306
Uso	Residencial
Estrato	4

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 5. Certificado Abierto de Avaluadores RAA mes de septiembre de 2021





PIN de Validación: b6970b0e <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) INES LUCÍA MIRANDA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 22913157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-22913157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) INES LUCÍA MIRANDA BARRIOS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Fecha	Regimen
<b>Alcance</b> • 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.	29 Nov 2017	Regimen 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: CLL 14 OESTE #2BI-45 A-2020  
Teléfono: 3207270201  
Correo Electrónico: iluciamiranda@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - La Fundación Universidad de Bogota.

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(a) señor(a) INES LUCÍA MIRANDA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 22913157. El(a) señor(a) INES LUCÍA MIRANDA BARRIOS 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

Página 1 de 2

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021



PIN de Validación: b6970b0a



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b6970b0a**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Ine  
AV

a  
ES

<b>Informe Técnico de Avalúo Urbano</b>	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 6. Tarjeta profesional



Inés Lucía Miranda  
AVALÚOS COMERCIALES

Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021

## 7. Diplomas Técnico avalúos Urbanos y Rurales



Informe Técnico de Avalúo Urbano	<b>INÉS LUCIA MIRANDA BARRIOS</b>	Código: 10325-09-21
	Avalúos de Inmuebles Urbanos	Versión: 2.0
		Fecha: 30-Sep-2021



La República de Colombia  
y en su nombre el

**Instituto Nacional de Tecnología Empresarial**  
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira  
según resolución de aprobación No. 6843 del 07 de Diciembre de 2018

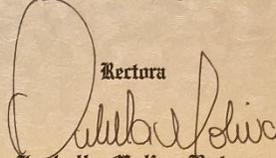
Confiere a:

**Miranda Barrios Inés Lucia**  
*construimos futuro*  
C.C. No. 22.913.157 de Guano- Bolívar

El Título de:

**Técnico Laboral por Competencias  
en Avalúo Rural**

Por haber cursado y Aprobado los estudios correspondientes al nivel de Educación  
para el Trabajo y Desarrollo Humano, de acuerdo al Proyecto Educativo Institucional - PEI -

Rectora  
  
Isabella Molina Botero  
C.C. 1.143.857.235 de Cali



Secretaria  
  
Henry Hernández Arango  
C.C. 29.678.523 de Palmira

Anotado en el folio 192 de libro de registro Número 03, Acta 004 Certificado No. 0091  
Dado en Palmira, a los 29 días del mes de Agosto de 2021.