



9690-3162

SOLICITUD PARA FIJAR AUDIENCIA DE REMATE

Guillermo Duque <abogadoglduque@hotmail.com>

Mar 12/01/2021 11:16 AM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (4 MB)

SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE.pdf; 2020 11 106- AVALUO COMERCIAL CASA BARRIO OBRERO CRA 11B #21 - 12.pdf; ESTAMPILLAS.pdf; CERTIFICADO CATASTRAL.pdf;

Señores

Juzgado Primero de ejecución civil municipal de Cali

Ref. Segunda Solicitud para fijar diligencia de remate.

Radicación No 2003-00327.

Demandante: Eudoro Varón.

Demandada: Irma Gutiérrez de Ramos.

Cordial saludo.

Envío esta segunda solicitud (la primera la envié en diciembre pasado, para que a través de este medio me permita solicitar al despacho que fije la diligencia de remate del inmueble de la referencia.

Adjunto en PDF: Solicitud de remate, Avalúo comercial del inmueble, Certificado Catastral y estampillas.

Atentamente,

GUILLERMO LEON DUQUE
ABOGADO PARTE DEMANDANTE
Tel. 3192660730

Señor
JUEZ 1 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL CALI
E. S. D.

REF: APORTE DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y AVALÚO SOLICITADOS POR EL DESPACHO Y SOLICITUD PARA FIJAR FECHA DE DILIGENCIA DE REMATE.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE EUDORO VARON AGUILAR VS. IRMA GUTIERREZ DE RAMOS (Fallecida) y EDUARDO RAMOS.

RADICACIÓN No 2003-00327 Proviene del Juzgado 2 Civil Municipal de Cali.

GUILLERMO LEON DUQUE TOVAR, mayor de edad, vecino de Cali, actuando como apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, manifiesto que he aportado la certificación catastral y avalúo solicitados por el despacho.

Así las cosas solicito al despacho que fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble trabado dentro del presente proceso, ubicado en la carrera 11 B No 21-12 de la ciudad de Cali, identificado con matrícula Inmobiliaria 370-20822.

La anterior solicitud obedece a que se han surtido todos los requisitos exigidos por el despacho dentro del proceso y ha finalizado de manera favorable para la parte demandante, la solicitud de interrupción del proceso propuesta por la parte demandada.

Así las cosas no existe motivo para dilatar la celebración de la audiencia de remate.

Recibiré notificaciones en la carrera 56 No 3-88 Cali, Tel. 3192660730.
Correo electrónico: abogadoglduque@hotmail.com

Del señor Juez, atentamente,



GUILLERMO LEON DUQUE TOVAR
C.C. No 79.524.777
T.P. No 94.412 del C.S.

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



AVALÚO COMERCIAL



Clase de Predio: Urbano
Sector: Centro / Vivienda Unifamiliar
Carrera 11B 21 - 12 / Comuna 09
Barrio: Obrero
Santiago de Cali – Valle Del Cauca

UNISA
UNION INMOBILIARIA S.A.
NIT 900.127.527-0

SOLICITANTE
GUILLERMO LEON DUQUE TOVAR
C.C. 79.524.777

NOVIEMBRE 18 DE 2020
TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL

CALLE 38 N No.4N-170 CALI – VALLE DEL CAUCA
PBX: 4861313

www.unisa.com.co

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



AV -2020-11-106

TIPO DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO Y SU RESPECTIVA CONSTRUCCIÓN
CASA - VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO

SOLICITADO POR:

GUILLERMO LEON DUQUE TOVAR
C.C. #79.524.777

UBICACIÓN:

CARRERA 11B # 21-12 / SECTOR: CENTRO
BARRIO: OBRERO – COMUNA 9
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA
COORDENADAS: LATITUD: 3° 26' 52.73" NORTE / LONGITUD: - 76° 31' 18.02" OESTE

FECHA DEL ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE 18 DEL 2020

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



Santiago de Cali; Noviembre 18 de 2020.

Señor:
Guillermo León Duque Tovar.
La Ciudad.

AV- 2020 11 106

Respetado Señor;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el **Valor Comercial** de un inmueble **Casa unifamiliar** localizada en la **Carrera 11B #21-12 Barrio: Obrero**; Municipio Santiago de Cali; Departamento del Valle del Cauca.

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

En conclusión, Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de: **CIENTO VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$121.800.000,00).**

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

UNISA S.A., agradece su atención a la Presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;

PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avluos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señor **Guillermo León Duque Tovar C.C. #79.524.777**, mediante comunicación recibida vía telefónica el día lunes nueve (09) de noviembre del año dos mil veinte (2020).

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendría la casa vivienda unifamiliar que más adelante describiremos. Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno urbanizado, de forma regular y de topografía plana, donde hay construida una casa de un piso de altura destinada para vivienda, de ubicación medianera en la cuadra.

1.5. UBICACIÓN:

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Carrera 11B #21-12 Barrio Obrero, identificado a su vez con el Código Único Municipal (09-10) de la Comuna No.9, Municipio Santiago de Cali. Sus coordenadas de georeferenciación según IDESC son: Latitud: 3°26'52.73" / Longitud: -76°31'18.02" .

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de estudio no se pudo comprobar que destinación económica tiene al momento del presente avalúo pues no se pudo ingresar - casa en mal estado de conservación, actualmente se cree que esta se encuentra desocupada.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- ➔ Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 370-20822 impresos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali 05 de noviembre de 2020.
- ➔ Escritura pública #672 de febrero 28 del 1974 notaria primera (1) de Cali

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Miércoles, once (11) de Noviembre del año dos mil veinte (2020)

1.9. FECHA DEL INFORME:

Miércoles, Dieciocho (18) de Noviembre del año dos mil veinte (2020).

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El barrio Obrero es un sector que esta localiza en el Centro de la ciudad entre los ejes viales calle 21 y calle 25 y entre las carreras 8 y 15, es una amplia zona de estrato socio económico dos (2), de uso netamente residencial al interior del barrio y el comercio se localiza sobre los ejes viales más importante, entre los corredores viales más importante tenemos las Carreras 10 y 15, sentido oriente – occidente, las calle 21 y 25, en el sentido norte-al sur. La Calle 25, que se considera como eje vial importante, pero con una actividad económica activa o la de prestación de algunos servicios mecánicos.

2.2. COMUNA No.9

SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS DE LA COMUNA 9:

- Cobertura total de recolección de basuras,
- Cobertura total de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA COMUNA.

TRANSPORTE: La ruta troncal de la Carrera 15 atraviesa de occidente a oriente la comuna, siendo por esto un punto neurálgico del transporte masivo de la ciudad. En la comuna se encuentran las siguientes paradas:

Santa Librada (Cl 5-Kr 22), San Bosco (Kr 15-Cl 9), San Pascual (Kr 15-Cl 13 Y 15), Sucre (Cl 15-Kr 13), Petecuy (Cl 15-Kr 8), San Pedro (Cl 15-Kr 4), Belalcázar (Kr 15-Cl 21), Cien Palos (Kr 18-Cl 18) 1.

RECREACIÓN: A excepción de las zonas verdes del **Instituto Técnico Antonio José Camacho**, institución educativa de carácter oficial. Sólo hay unos pocos parques en los barrios Alameda y Obrero.

2.4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

2.4.1. NORMATIVIDAD.

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, el predio se localiza en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**. Tratamiento Urbanístico: **RENOVACIÓN URBANA – CAMBIO DE PATRON (R3)**; UPU. Unidad de Planificación Urbanística 6= Centro, con Índice de Construcción Base: 2,2; Índice de Construcción Adicional: 1,5.

2.4.2. ÁREA DE ACTIVIDAD

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

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

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

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

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

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

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

localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

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

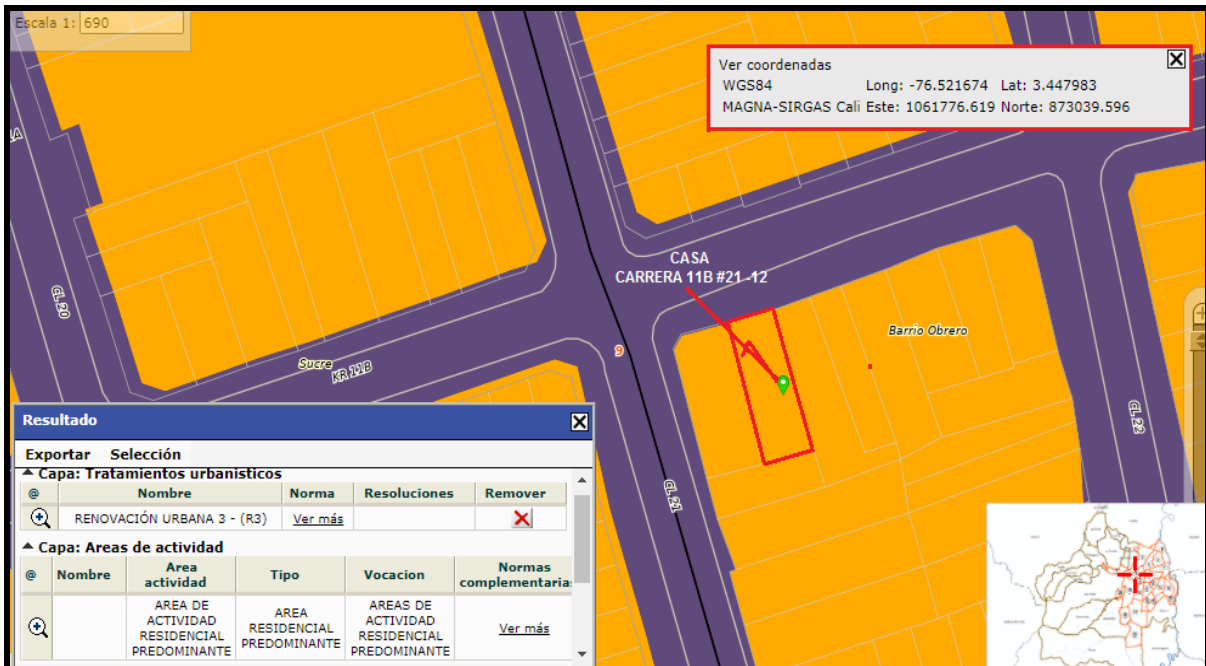
Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y Desarrollo de actividades de usos de los suelos definidos en la matriz de clasificación de usos urbanos se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 220 del presente Acto,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

| ▲ Capa: Edificabilidad | | | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Ⓞ | Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones |
| + | 2,2 | 1,5 | Ver más | Ver más | Ver más | |
| ▲ Capa: Unidades de planificacion urbana | | | | | | |
| Ⓞ | Cod. UPU | | Nombre | | Remov | |
| + | 6 | | CENTRO | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| ▲ Capa: Tratamientos urbanisticos | | | | | | |
| Ⓞ | Nombre | | | Norma | Resoluciones | |
| + | RENOVACIÓN URBANA 3 - (R3) | | | Ver más | | |
| ▲ Capa: Areas de actividad | | | | | | |
| Ⓞ | Nombre | Area actividad | Tipo | Vocacion | Normas complementarias | CIU 4 |
| + | | AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE | AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE | Ver más | Ver más |
| ▲ Capa: Terrenos urbanos | | | | | | |
| Ⓞ | ID predio | No. predial | NPN | | Dirección | Tipo avaluo |
| + | 122609 | A034600020000 | 760010100091000310002000000002 | | K 11 B 21 12 | 01 |
| ▲ Capa: Manzanas catastrales | | | | | | |
| Ⓞ | Tipo avaluo | Sector | Comuna / Corregimiento | Barrio / Sector geog. | Manzan | |
| + | 01 | 00 | 09 | 10 | 0031 | |
| ▲ Capa: Barrios y sectores | | | | | | |
| Ⓞ | Codigo | Nombre | Área | Perimetro | | |
| + | 0910 | Barrio Obrero | 418159.744 | 2659.703 | | |
| ▲ Capa: Comunas | | | | | | |
| Ⓞ | Codigo | Nombre | Área | Perimetro | | |
| + | 9 | Comuna 9 | 2899408.689 | 7983.949 | | |

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

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

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



Los tratamientos urbanísticos son:

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

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

Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana. Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o general nuevo polo de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).

3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:

3.1. DESCRIPCIÓN:

| | |
|-------------------------------|---|
| LOCALIZACIÓN: | Medianero. |
| CONFORMACIÓN: | Regular. |
| CONFIGURACIÓN: | Cuadrilátero regular (trapezoide). |
| RELIEVE: | Plano. |
| FRENTE: | Siete coma veinte (7,20) metros de frente, sobre vía vehicular. |
| FONDO: | Veintitrés coma veinte (23,20) metros de fondo. |
| RELACIÓN FRENTE-FONDO: | 1:3,22. |
| ANTEJARDINES: | No. |
| OBSERVACIONES: | Ninguna. |

3.2. ÁREA TERRENO:

| DESCRIPCIÓN | ÁREA TERRENO |
|--|-------------------------|
| Predio Carrera 11B # 21 - 12 | 167,00 m ² . |
| SON: CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. | |

Fuente: Tomado de la escritura pública #672 de febrero 28 del 1974 notaria primera (1) de Cali.

3.3. LINDEROS:

| Predio: Carrera 11B # 21 - 12 Barrio: Obrero | |
|--|---|
| NORTE: | La carrera 11B |
| SUR: | Predio que es o fue de Julia Herrera vda. de Marmolejo. |
| ORIENTE: | La casa Nro. 21-16 de herederos de Nicomedes Patiño y Amelia de Patiño. |
| OCCIDENTE: | Con la casa Nro. 21 – 04 que es o fue de Graciela Henao. |

**AVALUO COMERCIAL
2020 11 106**



The screenshot displays a web-based interface for property information. On the left, a list of attributes for a specific property is shown, with several values highlighted in red boxes: NUM_MATRINMO 20822, NPN 760010100091000310002000000002, IDTERRENO 091000310002, and NUMEPRED A034600020000. The main area shows an aerial map with yellow property boundaries and various alphanumeric codes. A pop-up window titled 'Terrenos: 09' is open, showing details for a specific land parcel, with NUMEPRED A034600020000 highlighted in red. The pop-up also lists other attributes like COMUNA, BARRIO, MANZANA, TERRENO, COND, PREDIO, NOM_EDIFIC, ETIQUETA, and AREA (156,45).

Fuente: Los linderos anotados en este informe se tomaron textualmente de la escritura pública #672 de febrero 28 de 1974 notaria primera (1) de Cali.

3.4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

| MATRICULA INMOBILIARIA Y NUMERO PREDIAL | | | |
|---|-----------------|---------------------------------|--------------|
| PREDIO | M. INMOBILIARIA | NUMERO PREDIAL NACIONAL | AREA TERRENO |
| CASA | 370-20822 | .760010100091000310002000000002 | 167,00 m2 |

NOTA: Datos tomados textualmente del Geoportal IDESC.

3.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA:

| | |
|---------------------------|--|
| ACUEDUCTO: | Si. |
| ALCANTARILLADO SANITARIO: | Si. |
| ALCANTARILLADO PLUVIAL: | Si. |
| ENERGÍA: | Si. |
| ANDENES: | Si. |
| SARDINELES: | Si. |
| VÍAS PAVIMENTADAS: | Si. |
| ILUMINACIÓN PÚBLICA: | Si. |
| ANTEJARDINES: | No. |
| TRANSPORTE PÚBLICO: | Bueno y cercano a la Calle 21 y Carrera 10 |

4. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:

4.1. DESCRIPCIÓN:

Como mencionamos anteriormente, se trata de una casa de un piso de altura en mal estado de conservación, de localización medianera, de forma regular y topografía plana, con 7.20 metros de frente aproximadamente sobre vía vehicular por 23,20 metros de fondo aproximadamente, para una relación frete/fondo de 1:3,22; inmueble aparentemente desocupado en el momento de la visita, con una vetustez aproximada de 50 años. En esta construcción se han usado materiales sencillos, antiguos y de buena calidad en su época. El sector está consolidado con uso netamente residencial al interior del barrio y el comercio se localiza disperso sobre los ejes viales más importantes. Su estrato socio económico predominante es dos (2), sector con buenas y amplias vías de acceso.

A continuación, describiremos la distribución funcional de la casa:

→ Seis alcobas, comedor, cocina, dos baños y lavadero.

Fuente: Tomado de la escritura pública #672 de febrero 28 del 1974 notaria primera (1) de Cali.

4.2. ÁREA CONSTRUIDA:

| DESCRIPCIÓN | ÁREAS |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Construcción Casa | 116,00 m ² |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: | 116,00m². |

NOTA: El área construida se calculó apoyado en el Geoportal IDESC.

4.3. ACABADOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

| | |
|---------------------|---|
| CIMENTACIÓN: | Corrido ciclópeo con vigas y sobre cimiento en concreto. |
| PISOS: | Piso baldosa de cemento. |
| MUROS: | Mampostería ladrillo cocido, repellido y pintura y adobe. |
| CIELORRASO: | Esterilla empañetada en mal estado. |
| PUERTAS: | Principal marco metálico y naves metálicas. |
| VENTANAS: | En lámina con reja de seguridad. |
| BAÑOS: | No se ingresó. |
| COCINA: | No se ingresó. |
| CUBIERTA: | Estructura de madera con teja de barro. |
| FACHADA: | Ladrillo pintado y en parte ladrillo repellido y pintura. |

5. ASPECTOS VALUATORIOS:

5.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

5.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

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

| Media aritmética | Desviación estándar | Coficiente de Variación | Coficiente de Asimetría |
|-------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| $X = (\sum Xi)/N$ | $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2)/N}$ | $V = (S/X) * 100$ | $A = (X - Mo)/S$ |

Dónde:

X= media aritmética

S= desviación estándar

V= coeficiente de variación

A = coeficiente e asimetría

Σ = Sumatoria
 $\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada
Mo= moda
N= muestra
Xi= valores

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

5.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

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

5.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

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

5.1.4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las

posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

5.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen en el mismo sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado.

Método del Costo de Reposición. Este método consiste en conocer el costo actual de remplazo de las edificaciones existentes, de acuerdo a sus características constructivas Generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Empleando el Cuadro de Fitto y Corvini).

5.3. JUSTIFICACIÓN - PROCEDIMIENTO Y MEMORIAS DE CÁLCULO.

5.3.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio lote de terreno, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la **Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación**. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea cercano a 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea muy 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.

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

Donde:

\bar{X} = Indica Media Aritmética.

Σ = 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.

Σ = 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.

Coefficiente de Variación: (V)

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

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

Donde:

V = Coeficiente de variación. S = Desviación estándar. \bar{X} = Media aritmética.

Anexamos estudio del Mercado de la zona: Para este caso, se encontraron 3 ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, edad, áreas, acabados, estrato, entre otras. En seguida, se muestra el mercado:

**AVALUO COMERCIAL
2020 11 106**



| COMPARACION DE MERCADO | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------------|-------------------|----------------|----------------|---|-----------------------------|---------------|
| CASA - VIVIENDA CARRERA 11B #21-12 BARRIO OBRERO - COMUNA 09 | | | | | | | | | |
| Nº | DIRECCION | TIPO | AREA TERRENO | AREA CONSTRUCCION | VALOR OFERTA | VALOR DEPURADO | FUENTE Y/O TELEFONO | VR. M2 DE CONSTRUCCION | VR M2 TERRENO |
| 1 | Sector Centro - Barrio Obrero-Carrera 11B #22-47 | Casa unifamiliar de un piso con local, medianera | 165,00 | 150,00 | \$ 220.000.000 | \$ 206.800.000 | Dña Maria Telefono 3234757814 | \$ 715.000 | \$603.333 |
| 2 | Sector Centro - Barrio Sucre-Calle 17 #12-06 | Casa de un piso de altura | 193,86 | 177,00 | \$ 180.000.000 | \$ 169.200.000 | Don Mario Escobar Telefono: 3108218908 | \$ 305.000 | \$594.321 |
| 3 | Sector Centro - Barrio Obrero-Carrera 12 #22A-42 | Casa bifamiliar de dos pisos, medianera | 304,00 | 620,00 | \$ 420.000.000 | \$ 394.800.000 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/barrio_obrero-det-5860646.aspx | \$ 375.000 | \$533.882 |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$577.179 |
| | | | | | | | | DESV. ESTAND. COEF. VARIAC. | \$37.766 |
| | | | | | | | | LIM SUP | 6,54% |
| | | | | | | | | LIM INF | \$614.945 |
| | | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$539.412 |
| | | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$580.000 |

| DATO No | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR REPOSICION | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL |
|---------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|
| 1 | 35 | 70 | 50% | 2 | 39,10% | \$ 1.176.073,00 | \$ 459.793,97 | \$ 716.279,03 |
| 2 | 50 | 70 | 71% | 3,5 | 73,90% | \$ 1.176.073,00 | \$ 869.118,19 | \$ 306.954,81 |
| 3 | 45 | 70 | 64% | 3,5 | 68,31% | \$ 1.176.073,00 | \$ 803.429,71 | \$ 372.643,29 |
| ITEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR REPOSICION | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL |
| CASA | 50 | 70 | 71% | 4 | 81,40% | \$ 1.176.073,00 | \$ 957.381,65 | \$ 218.691,35 |
| | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$ 215.000 |

Fotos Datos del Mercado.

MERCADO 1 - CRA 11B #22-47

MERCADO 2 - CI 17 #12-06

MERCADO 3 - CRA 12 #22A-42

Casa en Venta Cali Barrio Obrero \$ 420.000.000

Se logró una muestra representativa para la realización de un estudio de mercado, según el análisis estadístico “t-student” el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del Barrio Obrero es de \$577.179 x m², el límite superior es de \$614.945 pesos y el límite inferior es de \$539.412 pesos x m²..

Según análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta el Valor Promedio aproximado a \$580.000 pesos** por metro cuadrado.

5.3.2. MÉTODO COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para calcular el valor actual de las construcciones, se utilizó el **Método del Costo de Reposición**, partiendo de valores a nuevo tomados del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y teniendo en cuenta datos de edad de las construcciones, vida técnica, estado de conservación, y factor de Comercialización.

El Método de Costo de Reposición con la ayuda de Fitto y Corvini, es uno 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. En 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 valuador, 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. A continuación, consignamos la aplicación de este método para la construcción objeto de avalúo:

CUADRO FITTO Y CORVINI.

Partimos con valores de reposición a nuevo para la construcción tomado de estudio realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca; depreciado por su estado de conservación y edad: Valor de Reposición a nuevo para vivienda estrato dos (2) a \$1.176.073.

| DESCRIPCION | AREA CASA ANTERIOR-VIEJA |
|-------------------------------|--------------------------|
| Edad del Inmueble | 50 Años |
| Vida Técnica | 70 Años |
| % de Vida | 71% |
| Clase del Inmueble | 4,0 |
| Valor de Reposición | \$ 1.176.073./m2 |
| Depreciación | 81,75% |
| Valor Depreciado | \$ 214.613./m2 |
| Factor de Comercialidad | 1 |
| Valor Final Unitario | \$ 214.613./m2 |
| Valor Final Unitario Adoptado | \$ 215.000./m2 |
| | 2 |
| Clase | % Depreciación |
| 1 | 61,24 |
| 1,5 | 61,23 |
| 2 | 62,31 |
| 2,5 | 64,38 |
| 3 | 68,27 |
| 3,5 | 73,90 |
| 4 | 81,75 |
| 4,5 | 90,17 |
| 5 | 100,00 |

| ACTIVIDADES | ESTRATO 1 | | ESTRATO 2 | ESTRATO 3 | ESTRATO 4 | ESTRATO 5 | ESTRATO 6 | ESTRATO 6 LUJO |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VP | VIS | | | | | | |
| VR m ² REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 20209 (INCLUYE AIU) | \$950.951 /m ² | \$1.101.775 /m ² | \$1.176.073 /m ² | \$1.357.896 /m ² | \$1.440.310 /m ² | \$1.676.452 /m ² | \$2.219.857 /m ² | \$3.286.834 /m ² |
| % CI (INCLUIDO) | 24,94% | 27,00% | 28,79% | 27,86% | 25,92% | 27,69% | 26,58% | 23,32% |

6. CONSIDERACIONES GENERALES

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

UBICACIÓN: El predio está ubicado el Centro de la ciudad de Cali, en el Barrio Obrero con frente sobre la Carrera 11B vía vehicular de la actual nomenclatura urbana, con buenas vías de acceso a cualquier lugar de la ciudad.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR: El sector cuenta con todos los servicios públicos básico como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y buen transporte público prestado por el Sistema de Transporte Integrado Masivo - MIO.

INFRAESTRUCTURA VIAL: Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de la más importantes al predio podemos mencionar: Calle 25 y Carrera 15 Vías Arterias Principales (V.A.P.), Carrea 10 y Calle 21 Vías Arterias Secundarias (V.A.S.); Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio (Según acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali).

LOTE DE TERRENO: Lote de terreno urbano, medianero, de relieve plano y de forma regular, con 7,20 metros de frente sobre la Carrera 11B y fondo aproximado de 23,20 metros, relación frente/fondo de 1:3,22, Área Actividad Residencial Predominante según P.O.T del municipio de Cali.

CONSTRUCCION: Encontramos una construcción de aproximadamente 50 años en mal estado de conservación y con acabados antiguos.

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



7. AVALÚO:

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

| TIPO DE ESTUDIO: AVALUÓ COMERCIAL | | | |
|---|--------------|---------------------|-----------------------|
| SOLICITADO POR EL SEÑOR: GUILLERMO LEON DUQUE TOVAR | | | |
| IDENTIFICADO CON C.C.#79.524.777 | | | |
| TIPO DE PREDIO: CASA DE UN PISO, DE LOCALIZACIÓN MEDIANERA EN LA | | | |
| CUADRA DIRECCIÓN: CARRERA 11B # 21-12 BARRIO: OBRERO | | | |
| COMUNA 9 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE DE 2020 | | | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS | VR. UNITARIO | VR. TOTAL |
| LOTE DE TERRENO | 167,00 m2. | \$580.000 m2. | \$96.860.000. |
| Casa: | 116,00 m2. | \$215.000 m2. | \$24.940.000. |
| VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE: | | | \$121.800.000. |
| SON: CIENTO VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. | | | |

PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz del Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

8. OBSERVACIONES JURIDICAS.

El avalúo practicado por **Unisa S.A.**, corresponde al avalúo comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; En cuanto a la Incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de Arriendos o de otros géneros.

Unisa S.A desecha en avaluar tales criterios en el análisis asumiendo que el titular del derecho tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este. Por lo tanto se aclara que **Unisa S.A.** al igual que Pedro Nel Sandoval Ch.; han efectuado el avalúo sin realizar estudio de títulos, por no ser de nuestra competencia.

9. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.

Recomienda efectuar un nuevo estudio cada año dados los cambios Económicos y Técnicos del mercado. Este estudio fue realizado con toda la Ética y Profesionalismo de nuestro personal de planta, por lo tanto, creemos que dará a conocer objetivamente su valor y su estado a la fecha de realización.

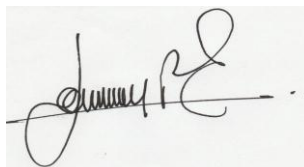
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

CIENTO VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.
(\$121.800.000,00).

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

Cordialmente,

Noviembre 18 de 2020



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz del Cali y Valle del Cauca
Avaluos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



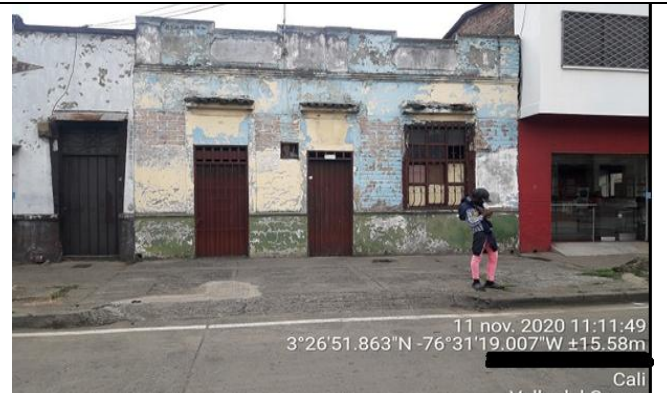
VISTA SECTOR – CARRERA 11B



VISTA SECTOR – CARRERA 11B



NOMENCLATURA



FACHADA INMUEBLE

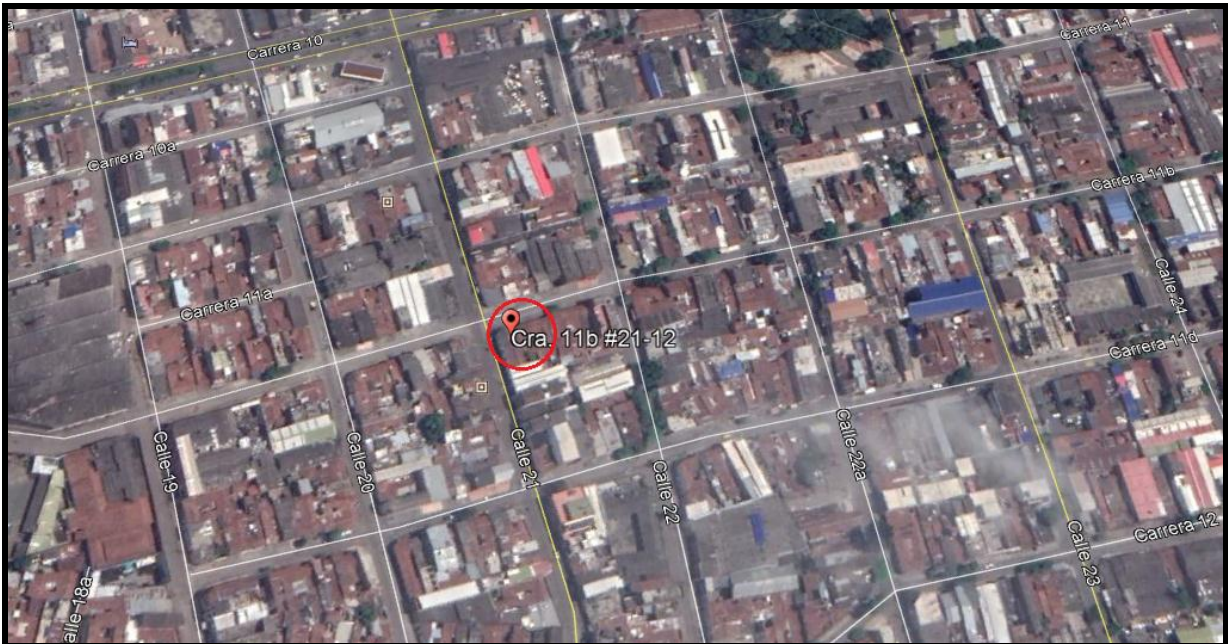


DETALLE CUBIERTA Y CIELOFALSO

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



GEORREFERENCIACIÓN COORDENADAS SEGÚN IDESC
LATITUD: 3°26'52.73" / LONGITUD: -76°31'18.02"
CARRERA 11B # 21 - 12 CASA UNIFAMILIAR
BARRIO: OBRERO – COMUNA 09
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA



NUMEPRED_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100091000310002000000002

| | |
|--------------|--------------------------------|
| ID_PREDIO | 122.609 |
| NUM_MATRINMO | 20822 |
| DEPAPRED | 76 |
| MUNIPRED | 001 |
| ZONA | 01 |
| SECTOR | 00 |
| COMUNA | 09 |
| BARRIO | 10 |
| MANZANA | 0031 |
| TERRENO | 0002 |
| CONDICION | 0 |
| EDIFPRED | 00 |
| PISOPRED | 00 |
| PREDIO | 0002 |
| NPN | 760010100091000310002000000002 |
| IDTERRENO | 091000310002 |
| NUMEPRED | A034600020000 |

| | |
|------------|---------------|
| COMUNA | 09 |
| BARRIO | 10 |
| MANZANA | 0031 |
| TERRENO | 0002 |
| COND | 0 |
| PREDIO | 0002 |
| NUMEPRED | A034600020000 |
| NOM_EDIFIC | |
| ETIQUETA | |
| AREA | 156,45 |

Tablas relacionadas:
BASE_ALFANUMERICA

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



PIN de Validación: b5df0b15



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

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

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

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

Página 1 de 3

AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



PIN de Validación: b5df0b15



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

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5df0b15

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

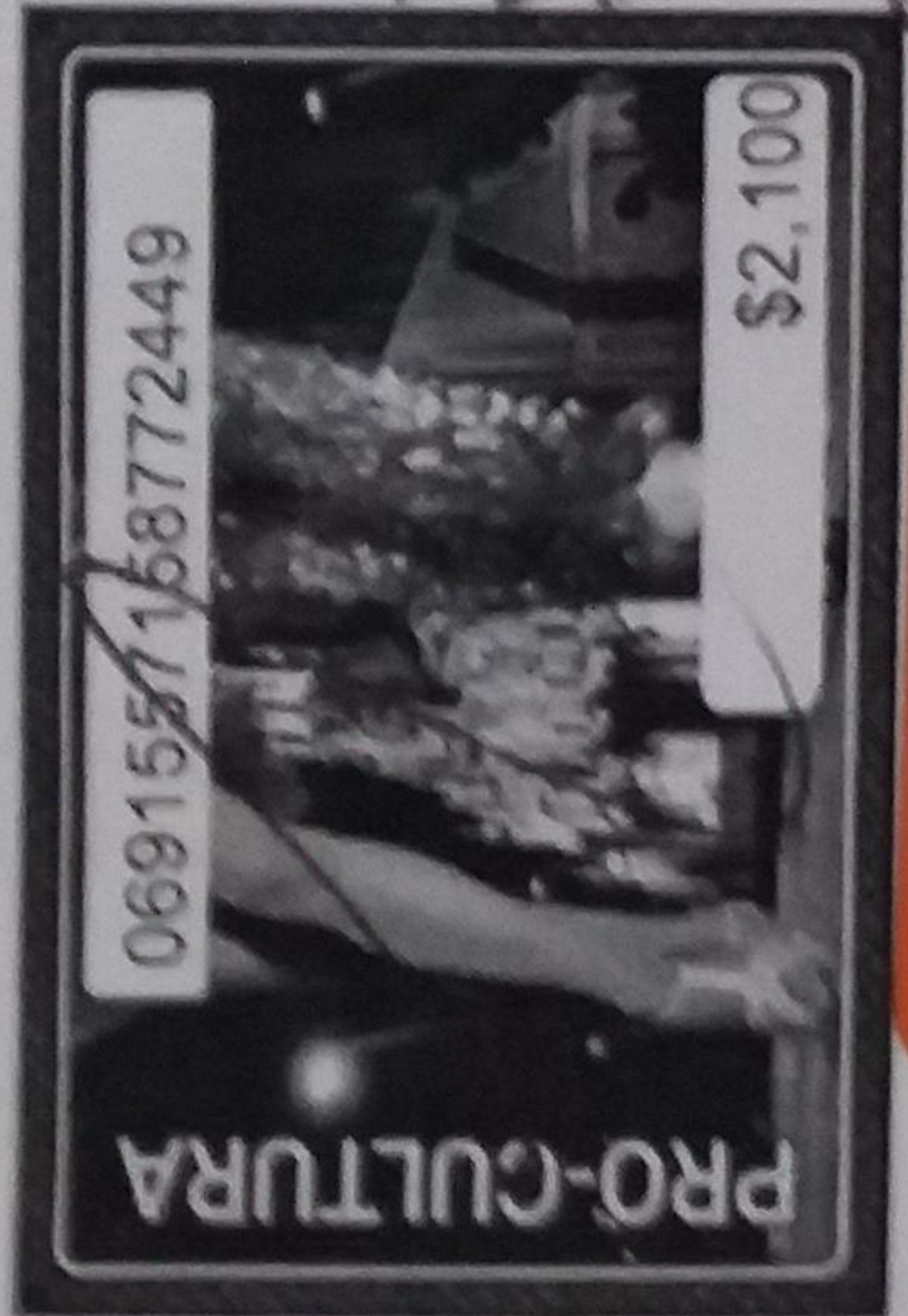
AVALUO COMERCIAL
2020 11 106



PIN de Validación: b5df0b15



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Departamento del Valle del Cauca
Departamento Administrativo de Hacienda y Finanzas Públicas
Escuela de Departamentos

0408265-2017

9901000000314208420190694

COGE TODA LA INFORMACION POR EL MUNICIPIO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y VALUO CATASTRAL, LAS SOLICITUD
2.4% BMLLENE PRO-HOSPITAL
2.4% BMLY EST. PRO-BALDO
ESTAMPILLA PRO UNEVALLE

3300
3300
800

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO 7100
7143545842 04/05/2018 08:50:41 a.m. 1 DE 1

0408265-2017

4/6/2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 17405



Anexo 1

| Información Jurídica | | | | |
|---|----------------|-----------|----------------------------------|------------------|
| Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social | Clave Propiet. | % Partic. | Tipo Documento de Identificación | No. de Documento |
| GUTIERREZ DE RAMOS IRMA | 5 | 100% | CC | 29043373 |

| No. Título | Fecha Título | Notaría/Juzgado u Otros | Ciudad | Fecha Registro | No. Matricula Inmobiliaria |
|------------|--------------|-------------------------|--------|----------------|----------------------------|
| 672 | 28/02/1974 | 1 | CALI | 12/06/1975 | 20822 |

| Información Física | | Información Económica | |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Número Predial Nacional: | 760010100091000310002000000002 | Avalúo catastral: | \$93,803,000 |
| Dirección Predio: | K11 B 21 12 | Año de Vigencia: | 2019 |
| Estrato: | 2 | Resolución No: | S 85 |
| Total Área terreno (m ²): | 167 | Fecha de la Resolución: | 28/12/2018 |
| Total Área Construcción (m ²): | 123 | Tipo de Predio: | CONST. |
| Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". | | Destino Económico : | |
| | | 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS | |

Expedido en Santiago de Cali a los 4 días del mes de junio del año 2019

ANGE LA MARIA JIMENEZ AVILES
 Subdirectora de Departamento Administrativo

Firma mecánica autorizada mediante resolución 4131.0121.0255 del 26 de marzo de 2019 del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
 Elaboró: MARIO ANDRES CERON BENAVIDES *MB*
 Código de seguridad: 17405

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11-20 de Mayo 2010)

Este certificado NO es válido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.