

13/Oic  
Revis LIA CIE

23  
Folio  
193

Señor (a)

**JUEZ QUINTO (05) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

Despacho-

**Referencia:** Ejecutivo con Garantía Real de **BANCOLOMBIA S.A.** contra **LEANDRO ISAAC TENORIO ANGULO CC 5290901**

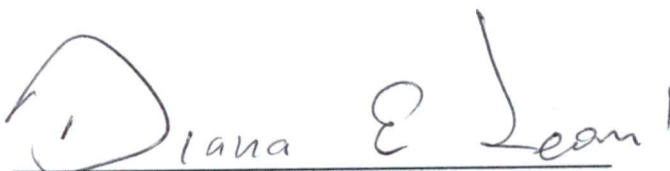
**Radicado:** 30 - 2018 - 00458

**Asunto:** Remisión de avalúo catastral, y Solicitud de fecha y hora para remate.

**DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO** mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.008.552 expedida en Bogotá D.C., abogada de profesión provista de la tarjeta profesional No. 101.541 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, endosatario en procuración de **BANCOLOMBIA S.A.**, por medio del presente escrito, me permito solicitar el Despacho se sirva fijar **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P, para lo cual allego **avalúo comercial** de bien inmueble objeto de litigio de propiedad del demandado. Así mismo solicito respetuosamente, al señor juez, sea tomado como base el avalúo comercial adjunto por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, con fundamento en el Art. 444 #4 del C.G.P.

No siendo otro el motivo del presente me suscribo del Despacho, agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente,



**DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO**

C.C. No. 52.008.552 de Bogotá D.C.

T.P. No. 101.541 del C. S. de la J.

000274 JCHC  
JAN 14 2020

0A-JCMES-PH 1:52  
23FS

147



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado**



**AVALUO: RE-PRG\_2019\_3210076**

<b>Fecha del avalúo</b>	18/12/2019
<b>Fecha de visita</b>	17/12/2019
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA
<b>Dirección</b>	CARRERA 24 BIS # 72F 3 - 99
<b>Barrio</b>	Villa del Lago
<b>Ciudad</b>	Cali
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca
<b>Propietario</b>	TENORIO ANGULO LEANDRO ISAAC

AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135  
Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

195



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS**

Bogotá D.C., 18/12/2019

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA / LEANDRO ISAAC TENORIO ANGULO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **TENORIO ANGULO LEANDRO ISAAC** ubicado en la CARRERA 24 BIS # 72F 3 - 99 Villa del Lago, de la ciudad de Cali.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$55,480,120.00 pesos m/cte (Cincuenta y cinco millones cuatrocientos ochenta mil ciento veinte).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135

Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

198

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2019_3210076	<b>Propósito</b>	REMATE	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8		
<b>Email</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA / LEANDRO ISAAC TENORIO ANGULO				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8 / 5290901	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Propietario</b>	TENORIO ANGULO LEANDRO ISAAC				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5290901		
<b>Email</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 24 BIS # 72F 3 - 99				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Villa del Lago	<b>Condiciones PH</b>	Terreno - Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>CARRERA 24 BIS # 72F 3 - 99. Se trata de una casa de dos, ubicada en el barrio Villa Del Lago está localizado al oriente de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas de 1 y 2 pisos características del estrato 3. La actividad edificadora es moderada. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud y deportivos. Norma: Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial predominante, I.O.= 0,8 y I.C.= 2,2. 3 pisos de altura permitidos. NOTA 1: Se liquida el avalúo con el área de lote 40,18 m2 de los documentos suministrados y se liquida el área construida permitida por la norma del POT, área de construcción tomada de escritura 56.08 m2. Nota 2: se realiza avaluo de fachada, según diligencia de secuestre el inmueble cuenta con: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y en segundo piso 3 alcobas en regular estado de conservación, se desconoce el tipo de acabados del inmueble. La elaboración de este informe se hizo con base al certificado de tradición No. 370-323464 y copia de la diligencia de secuestre despacho comisorio No. 150 del 10 de junio de 2019 del juzgado 30 civil de Cali.</p>				

197

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda usado	<b>Piso inmueble</b>	2 PISOS		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	NA	<b>Método evaluación</b>	Método de Comparación y Renta
<b>Justificación de Metodología</b>	Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y comparable.				
<b>Área privada</b>	0	<b>Área construida</b>	56.08	<b>Área Catastral</b>	0
<b>Área libre</b>	0	<b>Área lote</b>	40.18	<b>Área inspección</b>	0
<b>Forma Geometrica</b>	irregular	<b>Frente</b>	sin información	<b>Área valorada</b>	56.08
<b>Fondo</b>	sin información	<b>Relación frente fondo</b>	sin información		
<b>Perspectivas de valoración</b>	Es de espera un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valorización del inmueble son medias.				
<b>Actualidad edificadora</b>	En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a la actividad comercial y de oficinas, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que hay demanda normal en el sector y se encuentra poca oferta comparable.				
<b>Descripción sector</b>	el barrio Villa Del Lago está localizado al oriente de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas de 1 y 2 pisos características del estrato 3. La actividad edificadora es moderada. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud y deportivos.				
<b>Reglamentación urbanística</b>	Norma: Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial predominante, I.O.= 0,8 y I.C.= 2,2. 3 pisos de altura permitidos. Acuerdo 0373 de 2041 POT CALI.				

198

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
2541	30/09/2013	13	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
370-323464	05/12/2019	N/A	N/A	7600101001310010 60015000000015

**Observación** El inmueble posee una hipoteca a favor de Bancolombia S.A., un embargo ejecutivo con acción real por parte de Bancolombia S.A. y un embargo por jurisdicción coactiva por parte de EMCALI EICE-ESP, anotaciones 21, 22 y 23 respectivamente del certificado de tradición y libertad suministrado.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS	AMOBILIAMIENTO URBANO
--------------------	-----------------------

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO	VIAS, ANDENES Y SARDINELES
--------------	----------------------------

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno

199

Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	en buen estado.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación</b>	el barrio Villa Del Lago está localizado al oriente de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas de 1 y 2 pisos características del estrato 3. La actividad edificadora es moderada. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud y deportivos.				

**ESTRUCTURA**

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	mampostería	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	mampostería	<b>Tipo estructura</b>	mampostería confinada	<b>Fecha remodelación</b>	
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1990	<b>Edad Inmueble</b>	29		
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100	<b>Remodelado</b>	No

200

**Observación** Se desconoce el estado de la estructura ya que se realiza avalúo de fachada.

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

**Observación** NOTA 1: Se liquida el avalúo con el área de lote 40,18 m2 de los documentos suministrados y se liquida el área construida permitida por la norma del POT, el índice de ocupación permite 64,28 m2, área de construcción tomada de escritura 56.08 m2 construidos con los que se liquida el avalúo. Nota 2: se realiza avaluo de fachada, según diligencia de secuestre el inmueble cuenta con: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y en segundo piso 3 alcobas en regular estado de conservación, se desconoce el tipo de acabados del inmueble.

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular

**Observación** se realiza avalúo de fachada se desconoce el tipo de acabados y el estado de conservación.

## GARAJES

**Observación** el inmueble no cuenta con garaje.



201

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Área terreno	lote	40.18	M2	\$334,000.00	\$13,420,120.00	24.19
Área construida	Casa	56.08	M2	\$750,000.00	\$42,060,000.00	75.81
<b>Totales</b>					<b>\$55,480,120.00</b>	<b>100%</b>

Valor en letras Cincuenta y cinco millones cuatrocientos ochenta mil ciento veinte pesos colombianos

Perito actuante

*Mario Ordoñez.*

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR  
RAA Nro: AVAL-1151947725



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
Avaló el presente avalúo como administrador

VALORES/TIPO DE AREA	INFORMACIÓN UVR			
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	270.5998
Integral	\$1,380,789.44	\$989,303.13	Valor del avalúo en UVR	205,026.46
Proporcional	\$13,420,120.00	\$42,060,000.00	Valor asegurable	\$42,060,000.00
% valor proporcional	24.19 %	75.81 %	Tiempo esperado comercialización	6 meses
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	CONCEPTO DE VALOR POR HOMOGENIZACION DE ZONA- FACHADA-El inmueble posee una hipoteca a favor de Bancolombia S.A., un embargo ejecutivo con acción real por parte de Bancolombia S.A. y un embargo por jurisdicción coactiva por parte de EMCALI EICE-ESP, anotaciones 21, 22 y 23 respectivamente del certificado de tradición y libertad suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
<b>Observación</b>	Se trata de una casa de dos, ubicada en el barrio Villa Del Lago está localizado al oriente de la ciudad, en los últimos años se ha consolidado con casas de 1 y 2 pisos características del estrato 3. La actividad edificadora es moderada. La actividad comercial está representada por locales destinados como supermercados, tiendas, talleres, ferreterías, panaderías y locales de expendios de alimentos (graneros); El sector cuenta con adecuada dotación comunal representada por entidades de la salud y deportivos. Norma: Tratamiento: Consolidación Básica (C2), Área de actividad: Residencial predominante, I.O.= 0,8 y I.C.= 2,2. 3 pisos de altura permitidos. NOTA 1: Se liquida el avalúo con el área de lote 40,18 m2 de los documentos suministrados y se liquida el área construida permitida por la norma del POT, área de construcción tomada de escritura 56.08 m2. Nota 2: se realiza avaluo de fachada, según diligencia de secuestre el inmueble cuenta con: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y en segundo piso 3 alcobas en regular estado de conservación, se			

202



desconoce el tipo de acabados del inmueble. La elaboración de este informe se hizo con base al certificado de tradición No. 370-323464 y copia de la diligencia de secuestre despacho comisorio No. 150 del 10 de junio de 2019 del juzgado 30 civil de Cali.

23

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección CARRERA 24 BIS # 72F 3 - 99 | Villa del Lago | Cali | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS 3.4385637216884746

GEOGRAFICAS 3°26'18.827"

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS -76.48668202491882

GEOGRAFICAS 76°29'12.055"

## MEMORIAS DE CÁLCULO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa villa del lago	\$80,000,000	3184655994		100	100	\$500,000	\$50,000,000
2	casa villa del lago	\$70,000,000	3184655994		60	100	\$500,000	\$50,000,000
3	casa villa del lago	\$80,000,000	3155472813		90	100	\$500,000	\$50,000,000
4	Cali villa del Lago Comuna 13	\$75,000,000	3183963580	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/villa_del_lago_comuna-det-5046246.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/villa_del_lago_comuna-det-5046246.aspx</a>	60	70	\$750,000	\$52,500,000
5	Cali Villa del Lago	\$90,000,000	3146482296	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/villa_del_lago-det-5149690.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/villa_del_lago-det-5149690.aspx</a>	70	111	\$600,000	\$66,600,000
6	Cali Talanga	\$115,000,000	3163426232	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/ciudad_talanga-det-4453957.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/ca-sa-en-venta/cali/ciudad_talanga-det-4453957.aspx</a>	80	160	\$550,000	\$88,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>40.18</b>	<b>56.08</b>		

28/11/2019

## MEMORIAS DE CÁLCULO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,000,000	\$300,000	0.95	1.05	1.05	1.05	\$314,213
2	\$20,000,000	\$333,333	0.95	1	1	0.95	\$316,667
3	\$30,000,000	\$333,333	0.95	1.05	1	1.00	\$332,500
4	\$22,500,000	\$375,000	0.95	1	1.05	1.00	\$374,063
5	\$23,400,000	\$334,286	0.95	1.05	1	1.00	\$333,450
6	\$27,000,000	\$337,500	0.95	1.05	1	1.00	\$336,656
PROMEDIO							\$334,591.32
DESV. STANDAR							\$21,468.60
COEF. VARIACION							6.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$334,000.00	AREA	40.18	TOTAL	\$13,420,120.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	56.08	TOTAL	\$39,256,000.00
VALOR TOTAL	\$52,676,120.00					

29/11  
12/22

206

**RAA**



PIN de Validación: a96e0a57



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**

a96e0a57

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 cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

207

**RAA**



PIN de Validación: a96e0a57



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**

a96e0a57

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 cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

208

# OTROS ANEXOS

## Método Renta

MEMORIAS DE CALCULO - RENTA																			
INVESTIGACION DE MERCADO																			
Item	Descripción - Dirección	PI	VALOR EN VENTA	VALOR RENTA	DESCUENTOS	Valor Renta META	Valor M <sup>2</sup>	Fuente	EDA	Area Lote	Area construida	Area valorada	Factor Oferta	relación lote-const	Por Edad	Factor Tamaño Ubicación	Factor HOMOLOGADO	Resultados homologados	
1	Marquín III	2	\$ 90.000.000	\$ 600.000	\$ 0	\$ 600.000,00	\$ 5.000,00	375745720	4	80	120	120,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.500,00
2	Floreña	2	\$ 105.000.000	\$ 700.000	\$ 0	\$ 700.000,00	\$ 5.394,62	365880783	4	90	130	130,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	\$ 5.653,85
3			\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		0	4	90	130	130,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	\$
<b>DEL INMUEBLE AVALUADO</b>		<b>1</b>	<b>\$ 68.333.333</b>	<b>\$ 433.333</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 433.333,33</b>	<b>\$ 433.333,33</b>	<b>29</b>	<b>40,2</b>	<b>56,1</b>	<b>56,8</b>								

Valor Promedio	\$ 5.576,92
Desviación Standard	\$ 108,79
Coef. De Variación	1,95%

ÁREA DEL PREDIO	56,80	M2
-----------------	-------	----

VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>	\$ 5.576,92
-----------------------------------	-------------

Por m <sup>2</sup>	Total
Valor máximo \$ 5.685,71	322.948,08
Valor Mínimo \$ 5.468,13	310.590,03

VALOR RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)	\$ 316.769,06
DEDUCCIONES	0
VALOR RENTA BRUTA MENSUAL - D (RBM-D)	\$ 316.769,06
RENTA META ANUAL (RMA)	\$ 3.801.228,67
VALOR CAPITALIZACION	\$ 52.071.635,64

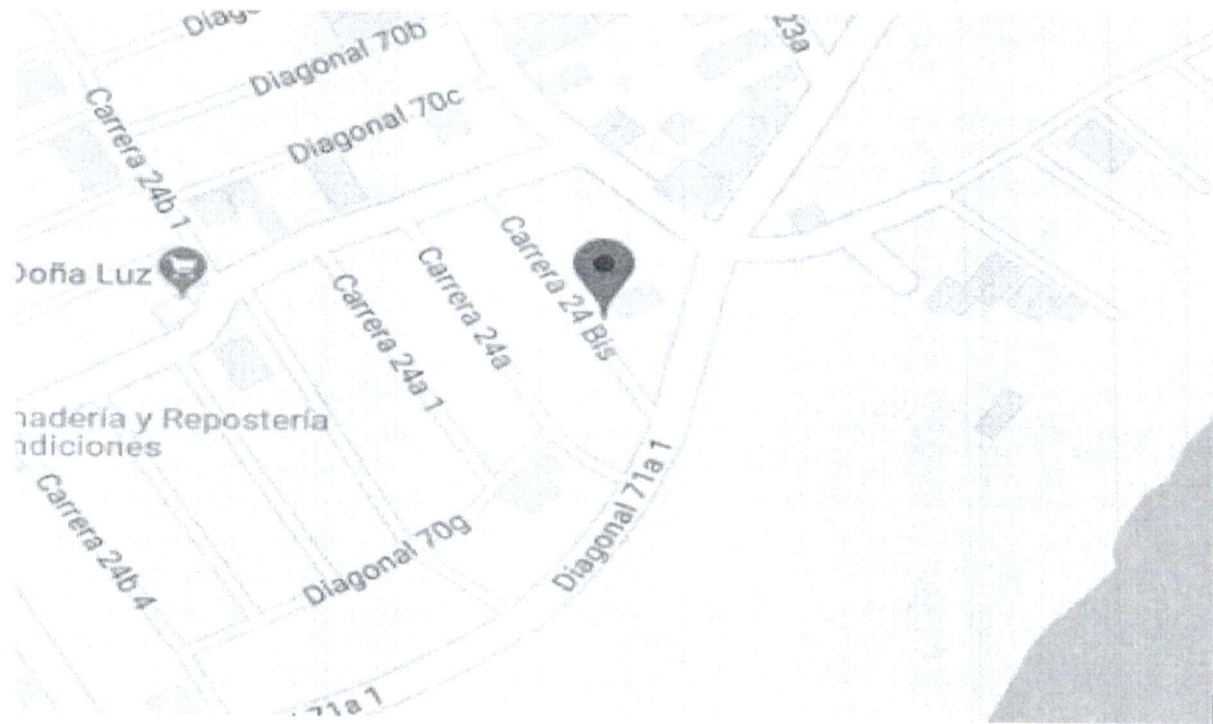
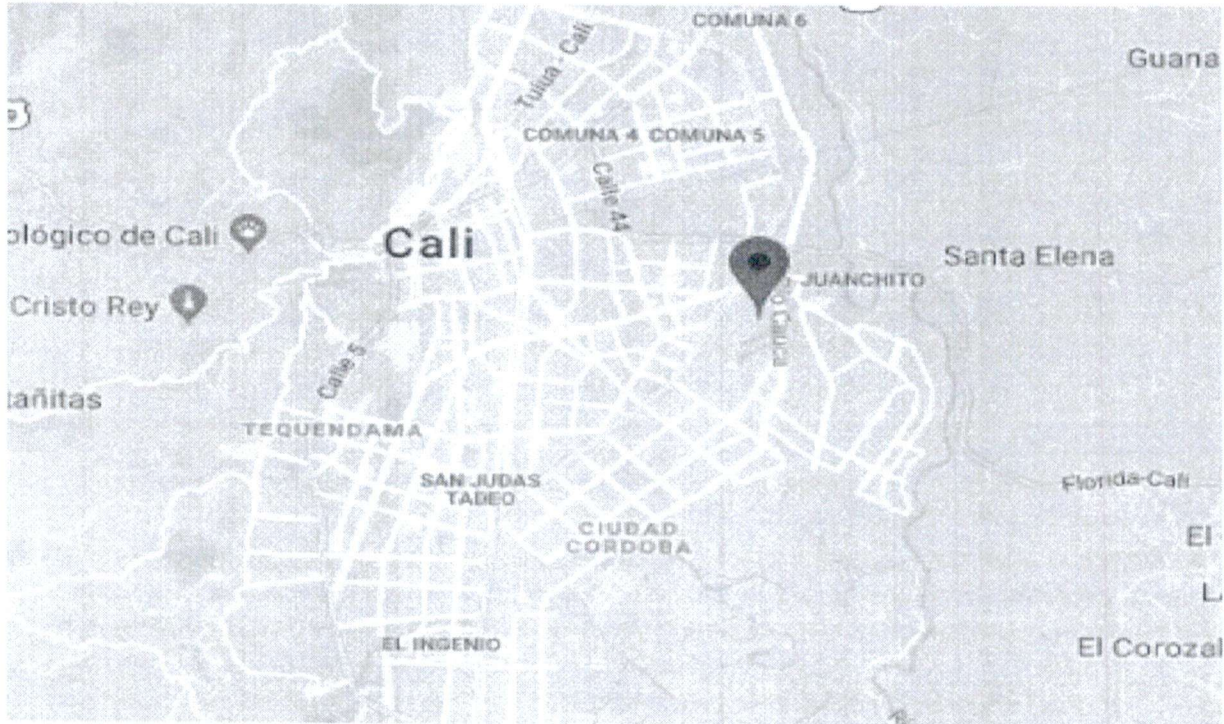
TASA APLICADA	7,30%	E.A.
	0,61%	M.V.





209

Macro y micro localización



210

Oferta 4

**Casa en Venta**  
Cali Villa Del Lago Comuná 13

**\$ 75.000.000**

♥ Favoritos

Usado



1/14

69,00 m <sup>2</sup>	Habitaciones: 3	Baños: 1	Sin especificar
----------------------	-----------------	----------	-----------------

Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
----------	--------------	----------	-----------

<b>Área privada:</b> 70,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Const.:</b> 69,00 m <sup>2</sup>	<b>Precio m<sup>2</sup>:</b> 1.086.957/m <sup>2</sup>
<b>Estrato:</b> 3	<b>Estado:</b> Excelente	<b>Antigüedad:</b> 16 a 30 años
<b>Piso No:</b> 2°	<b>Sector:</b> <a href="#">Ver Mapa</a>	

[Ver otros inmuebles de Platinum Grupo Inmobiliario](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5046246

211

Oferta 5

**Casa en Venta**  
Cali Villa del Lago

**\$ 90.000.000**

♥ Favoritos

Usado



1/18

111,00 m <sup>2</sup>	Habitaciones: 3	Baños: 2	Sin especificar
-----------------------	-----------------	----------	-----------------

Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
----------	--------------	----------	-----------

<b>Área privada:</b> 1.111,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Const.:</b> 111,00 m <sup>2</sup>	<b>Precio m<sup>2</sup>:</b> 810.811/m <sup>2</sup>
<b>Estrato:</b> 2	<b>Estado:</b> Excelente	<b>Piso No:</b> 1°
<b>Sector:</b> <u>Zona Oriente</u>		

[Ver otros inmuebles de JE Grupo Inmobiliario](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5149690

212

Oferta 6

**Casa en Venta**  
Cali Ciudad Talanga

**\$ 115.000.000**

♥ Favoritos

Usado



1/11

160,00 m <sup>2</sup>	Habitaciones: 5	Baños: 2	Sin especificar
-----------------------	-----------------	----------	-----------------

Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
----------	--------------	----------	-----------

<b>Área privada:</b> 160,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Const.:</b> 160,00 m <sup>2</sup>	<b>Precio m<sup>2</sup>:</b> 718.750/m <sup>2</sup>
<b>Estrato:</b> 2	<b>Estado:</b> Excelente	<b>Antigüedad:</b> Menos de 1 año
<b>Sector:</b> <u>Ciudad Talanga</u>		

[Ver otros inmuebles de Agentes Inmobiliarios](#)

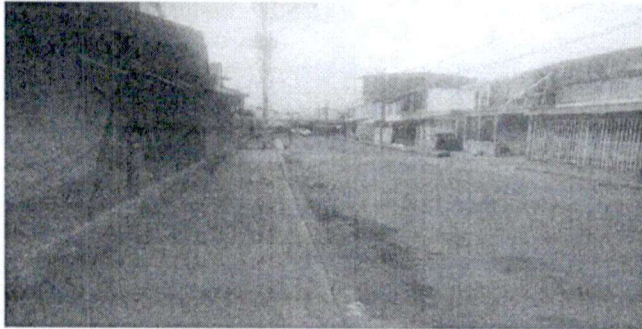
Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4453957

213

# FOTOS

Entorno



Entorno



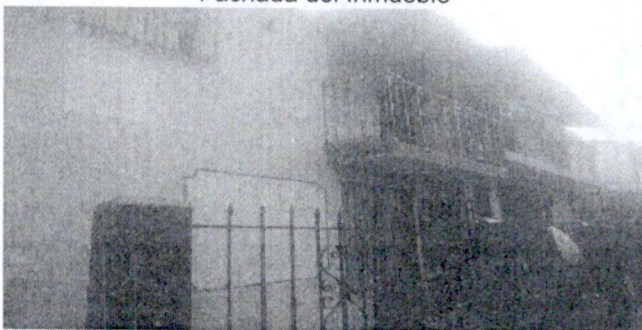
Entorno



Entorno



Fachada del Inmueble



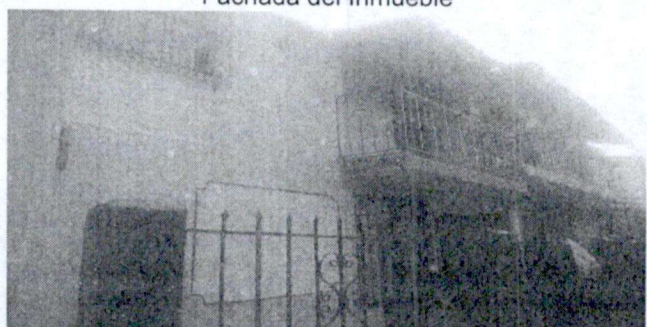
Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

215

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, certificado de libertad y tradición, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

La finalidad de un proceso valuatorio es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG\_2019\_3210076**