



AVALUO COMERCIAL

Maria del pilar Chavez Moreno <mapili6308@hotmail.com>

Vie 10/09/2021 10:01 AM

Para: Memoriales 05 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

9677-21092147

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO COMERCIAL.pdf;

Señores

JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIONES DE CALI
E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
JUZGADO ORIGEN: JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
RADICACION 2013-518

DTE: CARMEN ELENA CAMPO CONDE
DDOS: RAFAEL ANTONIO VALENCIA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MARIA DEL PILAR CHAVES MORENO, Mayor y vecina de la ciudad de Cali, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, muy comedidamente presento avaluo comercial, para que el Honorable Despacho lo tenga en cuenta al momento de rematar referenciado proceso.

Agradezco su amable atención a la presente,

Atentamente,

MARIA DEL PILAR CHAVES MORENO
CC No. 51.689.088 de Bogotá
T.P. No. 108.555 del C.S.J.



JUAN PABLO PLATA MONTOYA

ANA - RAA : AVAL-94541927

CEL: 300 6009379

jppavaluos@gmail.com

AVALUO No.
20132

370-35174

**INFORME DE VALUACION
COMERCIAL**

AÑO
2021

VALUACION COMERCIAL

CASA : RESIDENCIAL
BARRIO : LA RIVERA
CALI : VALLE DEL CAUCA



FACHADA

FACHADA Y ANTEJARDIN

PROPIETARIO :
SOLICITANTE :

CALLE 63 No 11-21
VER TRADICION
CARMEN ELENA CAMPO CONDE
SEPTIEMBRE 8 DE 2021

APLICAMOS NORMAS TECNICAS ICONTEC- IGAC RES 620 - SENA NCL - NORMAS INTERNACIONALES IVSC - NIFF



INFORMACION GENERAL ERA/ANA : www.ana.org.co
VERIFICACION RAA : www.raa.org.co AVAL-94541927
JUAN PABLO PLATA MONTOYA CEL: 300 6009379
jppavaluos@gmail.com



ACCESO Y NOMENCLATURA



FACHADA Y VÍA PEATONAL

CALLE 63 No 11-21



SALA COMEDOR



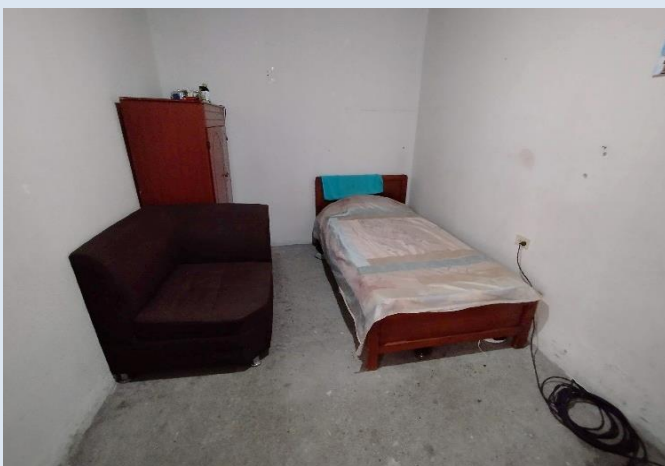
COMEDOR



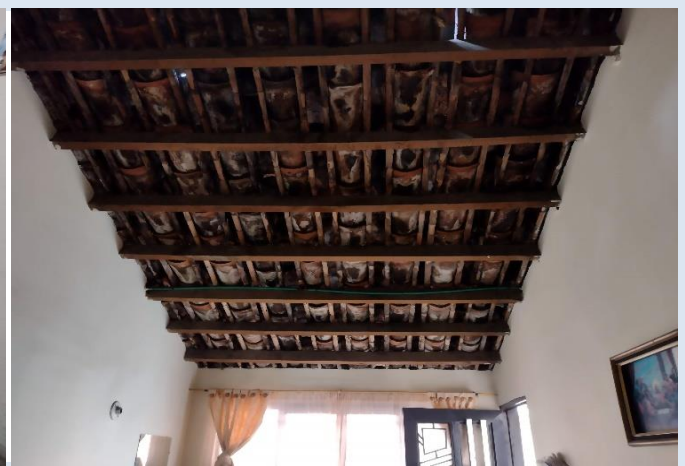
SALA COMEDOR



ALCOBA



ALCOBA



CUBIERTA Y CIELO FALSO

REGISTRO FOTOGRAFICO



COCINA



BAÑO



LAVADERO



COTADOR ENERGIA

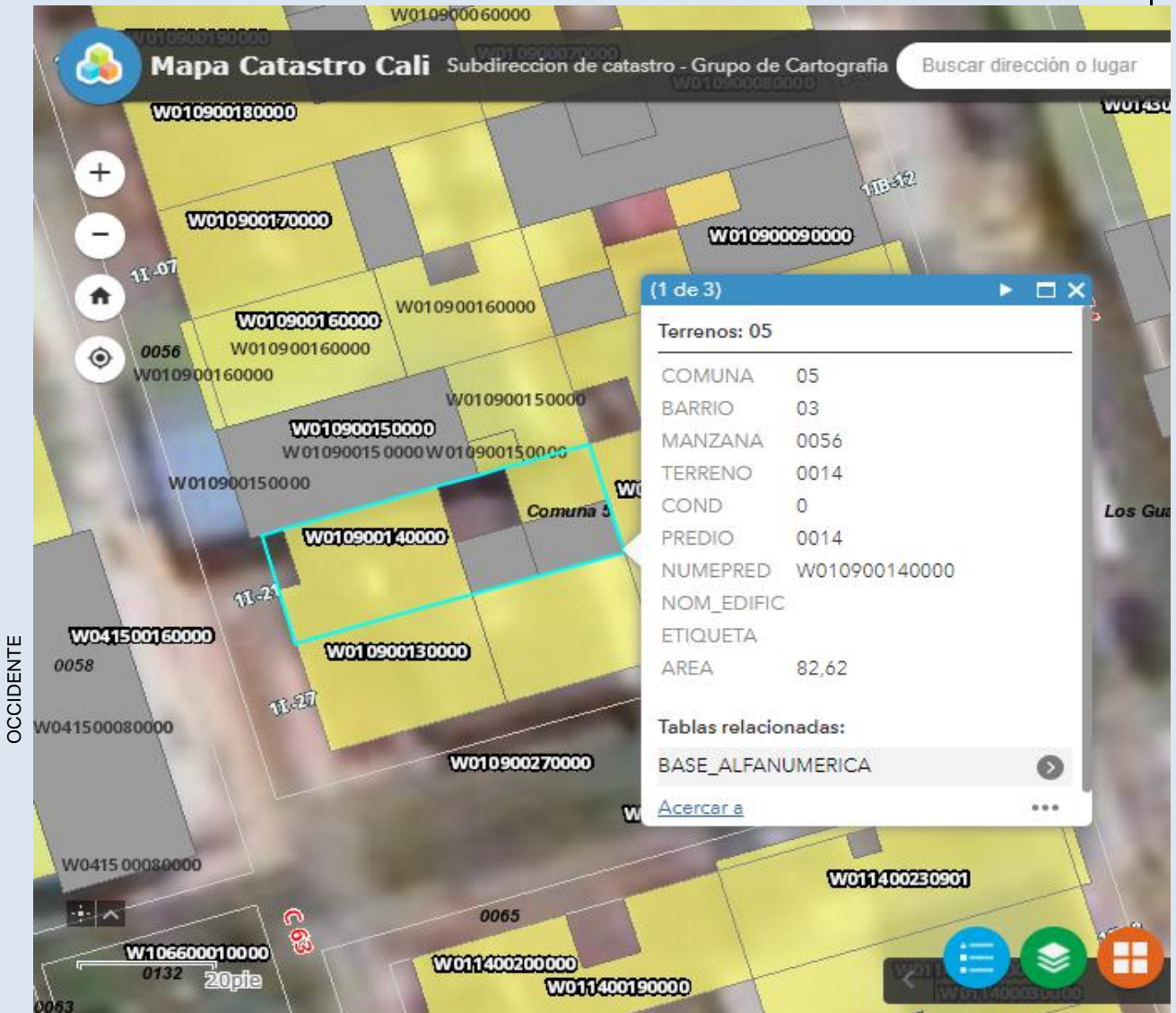


GAS NATURAL

LOCALIZACION EN EL ENTORNO URBANO DE CALI

3°28'20.22" N 76°29'28.76" O

NORTE



MAPA DE CATASTRO CALI

SUR

DIRECCION : CALLE 62 No 11-21

BARRIO : LA RIVERA

3°28'20.22" N 76°29'28.76" O

Al sector se ingresa por la Calle 62 sentido sur norte y al llegar a la carrera 1G se gira a la derecha hasta la calle 63 que es vía peatonal, gira sobre la calle 63 a la derecha y sobre el lado izquierdo se busca la nomenclatura.

CARLOS PLATA - Arquitecto

JUAN PABLO PLATA M.

**LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
ES MIEMBRO FUNDADOR DEL RAA - ERA - ANA**

Avaluador inscrito en el RAA a través del:
Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A

**CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO
AVALUOS CARLOS PLATA
AVAL-14982375**

avaluoscariosplata@hotmail.com
avaluoscariosplata@hotmail.com
3136173497 - WhatsApp : 3053050050
CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA

WhatsApp : 305 305 0050
carlosplata.arquitecto@gmail.com



LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE A.N.A. DESDE EL 29 DE ENERO DE 2016 CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY 1673 DE 2013

Estamos con los Mejores !!!



AVALUOS

CARLOS PLATA Arq.

WhatsApp : 305 305 0050
avaluoscariosplata@hotmail.com



Juan Pablo Plata
Avalúos

CEL: 3006009379

jppavaluos@gmail.com

"UN CINICO ES UN HOMBRE QUE CONOCE EL PRECIO DE TODO Y EL VALOR DE NADA"
OSCAR WILDE - El abanico de Lady Wildemere, Acto III



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

TERMINOS Y HABILITACIONES DE LA LEY 1673 DE 2013 – LA S.C.A. ES MIEMBRO FUNDADOR DE LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

De la comunicación SIC del **16 de enero de 2017**, identificada como: RAD: 16-441835--1-0 FECHA: 2017-01-16 19:12:29 DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA EVE: SIN EVENTO TRA: 113 DP-CONSULTAS FOLIOS: 6 ACT: 330 **COMUNICACIÓN**, lo siguiente: “Es obligación de toda persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, inscribirse en el RAA bajo la tutela de una ERA a través de cualquiera de los regímenes establecidos en la normatividad; no obstante, el parágrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley 1673 de 2013 estimó un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, para cumplir con la obligación de inscribirse al RAA, el cual que vence el **11 de mayo de 2018**. De lo anterior, se entiende que durante este término de 24 meses los evaluadores podrán continuar ejerciendo sus labores de valuación, mientras se inscriben en el RAA. Téngase en cuenta que con posterioridad a este término, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el RAA a través de una ERA, ejercerá ilegalmente la actividad en los términos del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013” "ARTÍCULO 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley: a) Acreditar en la especialidad que lo requiera: (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar. PARÁGRAFO 2°. _ Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la Ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores”.

Decreto 556 de 2014 – Reglamenta la ley 1673 de 2013 Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los **arquitectos titulados**, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la **Ley 435 de 1998, (Los Arquitectos dentro de su ejercicio profesional pueden hacer Avaluos y Peritazgos en materia de Arquitectura y Edificaciones)** previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

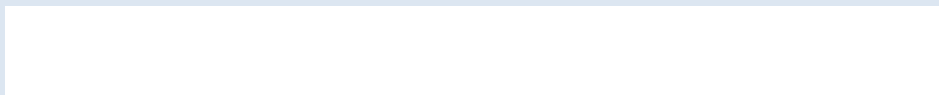
Señor(a)
CARMEN ELENA CAMPO CONDE
 Ciudad

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el informe de Avalúo realizado al inmueble detallado en la siguiente ficha técnica :

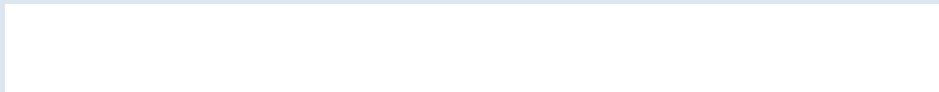
AVALÚO No. :	20132		
SOLICITANTE :	CARMEN ELENA CAMPO CONDE		
PROPIETARIO :	VER TRADICION		
CIUDAD :	CALI	TIPO :	RESIDENCIAL
DIRECCIÓN :	CALLE 63 No 11-21		
BARRIO :	LA RIVERA		
ESTRATO :	RESID MEDIO	3	NOTARIA
ESCRITURA :	2867	MAY 15 1984	2
FOLIO :	CALI	370-35174	CALI
No. PREDIAL :	760010100050300560014000000014		CODIGO NACIONAL
DETALLE	VALOR	ÁREA	TOTAL
VALOR LOTE	\$ 497.557	82,6 M2	\$ 41.108.195
CONSTRUCCIONES	\$ 1.073.025	53,0 M2	\$ 56.891.805
OTROS VALORES :	VER NOTA ADICIONAL		

FICHA TECNICA

VALOR COMERCIAL - FAIR VALUE \$ 98.000.000
NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS



SE PERMITIO EL INGRESO A LA PROPIEDAD SIN NINGUN INCONVENIENTE.



TENDENCIA CENTRAL
 VALOR DE MERCADO \$ 99.000.000
VALOR COMERCIAL - FAIR VALUE \$ 98.000.000
 VALOR RAZONABLE - NIIF - IFRS \$ 95.414.000

AVALUO CATASTRAL AÑO : 2021 \$ 46.414.000

Cordialmente,

CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO
 SCA - ERA - ANA - RAA - AVAL-14982375
 avaluoscarlosplata@hotmail.com

JUAN PABLO PLATA MONTOYA
 ANA - RAA : AVAL-94541927
 jppavaluos@gmail.com
CEL : 300 600 9379

SI REQUIERE VERIFICAR AUTENTICIDAD DE ESTE DOCUMENTO SOLICITELO EN : carlosplata.arquitecto@gmail.com, CITANDO EL No. : 20132

CONTENIDO DE ESTE INFORME

INFORME DE VALUACION

NORMAS TECNICAS PARA AVALUOS	NORMAS NACIONALES COLOMBIA	INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL	
ICONTEC - NORMAS TECNICAS	IGAC R620	NCL SENA	IVSC - IVS (1-2-3-4)
 <p>GTS G 01 CONCEPTOS GENERALES GTS G 02 - ENFOQUE Y METODOS GTS G03 CLASIF. DE INMUEBLES URB. NTS I 01 - INMUEBLES URBANOS NTS M 01 - VALOR DE MERCADO NTS S 02 - VALORES DIFERENTES NTS S 03 - CONTENIDOS IPMS - MEDICIONES</p>	<p>1. MEMORIA DESCRIPTIVA GTS G 01 CIUDAD-DIRECCION-BARRIO-TIPO-VIAS-ESTRATO</p> <p>2. SERVICIOS PUBLICOS ACUEDUCTO-ENERGIA-ALCANTARILLADO-GAS</p> <p>3. IDENTIFICACION JURIDICA ESCRITURA-MATRICULAS-PREDIO-LIMITACIONES</p>	<p>DESCRIPTION MEMORY</p> <p>PUBLIC SERVICE</p> <p>JURIDICAL IDENTIFICATION</p>	
<p>NORMAS INFORMACION FINANCIERA NIIF/IFRS - NIIF SP</p>  <p>VALORES : VALOR RECUPERABLE VALOR EN USO VALOR RAZONABLE VALOR NETO REALIZABLE VALOR RESIDUAL</p> <p>NIVEL DE MEDICION : N1 - OBSERVACION DIRECTA N2 - OBSERVACION INDIRECTA N3 - NO OBSERVADO/CALCULADO</p> <p>JUICIO PROFESIONAL : PROBABLE POSIBLE REMOTO</p> <p>¡ Trabajamos con Propiedad !</p>	<p>4. USO DEL SUELO - UTAC GTS G 02 USO - TIPO - AGRUPAMIENTO - CATEG.</p> <p>5. DETERMINACION FISICA GTS G 03 IPMS INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS</p> <p>6. DEPRECIACIONES - EDAD/ESTADO EDAD-VIDAS-DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL</p> <p>7. ESPECIFICACIONES DE OBRA MATERIALES-ESTRUCTURA-MUROS-PISOS-ETC.</p>	<p>SOIL USE</p> <p>PHYSICAL DETERMINATION</p> <p>DEPRECIATION AGE/CONDITION</p> <p>WORK SPECIFICATIONS</p>	
	<p>8. VALOR DE MERCADO NTS S 01 OFERTAS-ARCHIVO-CALCULADOS</p> <p>9. METODO DE RENTA RENTAS POR-USO-CLASE-DESTINO-CATEGORIA</p>	<p>MARKET VALUE</p> <p>MARKET RENT</p>	
	<p>10. VALORES DIFERENTES NTS S 02 ZONAS HOMOGENEAS-VALOR CATASTRAL-IMPUESTOS</p> <p>11. BASES DEL VALOR BASES DEL VALOR-INDICADORES ECONOMICOS</p> <p>12. VALORACION DEL SUELO VALOR DEL SUELO-CALCULADO-TIPICO-PROMEDIO</p> <p>13. VALOR DE REPOSICION OFERTA-DEMANDA-CONSTRUCCIONES-LOTE-OTROS</p> <p>14. REPOSICION COMO NUEVO CONSTRUCCION Y CALIDAD ESTRUCTURAL</p>	<p>DIFFERENT VALUES</p> <p>BASES OF VALUE</p> <p>LAND VALUE</p> <p>REPLACEMENT VALUE</p> <p>REPLACEMENT AS NEW</p>	
	<p>15. CONCILIACION NTS S 03 ENFOQUE-MERCADO-INGRESOS-CATASTRAL-COSTOS</p> <p>16. CONCLUSION DEL VALOR RANGO-VARIACION-ASIMETRIA</p> <p>17. CUADRO DE VALORES VALOR FINAL-JUICIO PROFESIONAL-VENTA/RETOMA</p> <p>18. CONSIDERACIONES FINALES FIRMAS-TERMINOS-DECLARACIONES</p> <p>NTS S 04</p>	<p>CONCILIATION OF VALUES</p> <p>CONCLUSION OF VALUE</p> <p>FINAL VALUE</p> <p>FINAL THOUGHTS</p>	
		<p>¡ We work Properly !</p>	
<p>CUMPLIMOS NORMAS NACIONALES - 620 IGAC - ICONTEC GTS - NTS - NIIF NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA</p>		<p>INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL - IVSC</p>	
<p>CPF - PROGRAMA VISUAL BASIC/EXCEL VBA Macro Matrices - Copyright©1995/2021</p>			
<p>jppavaluos@gmail.com</p>		<p>CONTENIDO</p>	

ENCARGO VALUATORIO

IVS - 101

METODOLOGIAS DE VALUACION**ENFOQUE Y METODOS - GTS G 02****INVESTIGACION Y CUMPLIMIENTO**

IVS - 102

Existen varias metodologías para llegar a la estimación del Valor general de un bien, nosotros utilizaremos cuatro enfoques básicos que son :

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Enfoque de Mercado | VALOR DE MERCADO |
| 2. Enfoque de Ingresos | RENTAS Y RENTABILIDAD |
| 3. Enfoque Fiscal Catastral | AVALUO CATASTRAL |
| 4. Enfoque de Costos | VALOR DE REPOSICION |

CONTENIDO DEL INFORME

IVS - 103

Enfoque de Mercado - Comparativo :

Compara valores de propiedades similares homogenizando rangos de valor de acuerdo al nivel de observación

Enfoque de Ingresos - Rentas /Rentabilidad

Analiza los ingresos actuales y futuros llevándolos a Valor presente por medio de procesos de capitalización o descuentos - Rentabilidad. - NIIF 40 Propiedades de Inversión, solo arrendamientos.

Enfoque Fiscal Catastral - Zonas homogéneas :

Se tiene en cuenta los valores liquidados por la entidad catastral correspondiente para definir Valores de las zonas homogéneas de la Ciudad o lugar de localización del bien

Enfoque de Costos :

Se basa en el valor de Reposición. Se analizan los costos de construir un bien similar teniendo en cuenta los niveles máximo y mínimo de la depreciación de acuerdo a Edad y estado del Bien

Valor de Terreno :

El valor del terreno se estima comparando las ofertas de lotes en el sector así como mediante la técnica Residual del valor total del Inmueble ya construido

BASES DEL VALOR

IVS - 104

Nuestro programa parte de un estudio de las bases del Valor - IVS . NIIF - que analiza la oferta y la demanda de bienes similares, Valor de materiales de Obra e indicadores económicos a la fecha del informe de Valuación.

PAG. FINAL DEL INFORME

CALIDAD EN DISEÑO Y CONSTRUCCION

Se considera aparte de la normatividad, quienes son los Promotores, Diseñadores y Constructores de cada inmueble en particular dando un concepto acorde con las respuestas del bien a la tradición y garantías que dan las Personas o Empresas que intervinieron el la obra.

Este informe de Valuación presenta todos los datos tomados para calcular una Tendencia Central**VALOR DE MERCADO - VALOR COMERCIAL/RAZONABLE - VALOR DE LIQUIDACION**

NOTA : El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble peritado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador esta dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir por una propiedad con el pleno conocimiento de ella en sus cualidades, forma y cantidades, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa los aspectos que influyen los bienes inmuebles, usos, factores económicos, sociales y físicos que por interacción influyen en el valor. El Avaluador no es participe ni responsable en ningún negocio sobre este bien. Informe confidencial privado entregado únicamente al Solicitante /Propietario. **NTS S 04 - CODIGO DE ETICA**

LOS HONORARIOS PACTADOS CORRESPONDEN A ESTE INFORME - NO SE INCLUYE SUSTENTACION EN PROCESOS JUDICIALES



CARLOS PLATA Arq.

CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

avaluoscarlosplata@hotmail.com

ARQUITECTO VALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOSS O C I E D A D
C O L O M B I A N A
D E
A R Q U I T E C T O S

ERA - ANA - RAA



ARQUITECTO VALUADOR - VALUER ARCHITECT

CARLOS HUMBERTO PLATA F.



jppavaluos@gmail.com

Propósito del avalúo : RECOMENDAR UN VALOR/PRECIO DEL INMUEBLE EN SUS CONDICIONES PRESENTES TENIENDO EN CUENTA NORMAS TECNICAS ICONTEC - LEGISLACION VIGENTE - DECRETO 1420 DE 1998 - LEY 1673 DE 2013 **NORMAS INTERNACIONALES - IVSC - NIIF - IFRS - IPMS - RES. 620 IGAC - SENA NCL - Normas de competencia Laboral**
 DATOS DE IDENTIFICACION Y MEDIDAS DEL PREDIO HAN SIDO TOMADOS DE LA DOCUMENTACION LEGAL Y VERIFICADA EN SITIO - IPMS

FECHA : SEPTIEMBRE 2021 AVALUO No : 20132 VALIDO HASTA : SEPTIEMBRE 2022
SOLICITANTE : CARMEN ELENA CAMPO CONDE
PROPIETARIO : VER TRADICION
PROPOSITO DEL AVALUO : VALUACION COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA : GTS G 01 - G 02

1	CIUDAD :	CALI DPTO. VALLE DEL CAUCA			
* VER NOTA	DIRECCIÓN :	CALLE 63 No 11-21		RESIDENCIAL	
3	BARRIO :	LA RIVERA		ESTRATO :	3
GTS G03 - 4	TIPO DE BIEN USO :	RESIDENCIAL	CASA	AGRUPAMIENTO:	ABIERTO
5	VIAS :	PEATONAL PAVIMENTADA			
6	ESTRATO :	RESID MEDIO	MEDIO	RM	3
7	CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS :	RESIDENCIAL		NCL*	
8	DESCRIPCION :	CASA			
9	AREA SOCIAL :	SALACOMEDOR, COCINA, PATIO			
10	AREA PRIVADA :	CUATRO ALCOBAS, UN BAÑO			
11	CARDINAL E HITO :	NORTE	LA RIVERA		
12	COORD - GPS :	3°28'20.22" N	76°29'28.76" O	APROX.	LA RIVERA CALI
SECTOR :	Al sector se ingresa por la Calle 62 sentido sur norte y al llegar a la carrera 1G se gira a la derecha hasta la calle 63 que es vía peatonal, gira sobre la calle 63 a la derecha y sobre el lado izquierdo se busca la nomenclatura.				
LINDEROS :	NORTE 5,40	ORIENTE		15,30	
	SUR 5,40	OCCIDENTE		15,30	

2. SERVICIOS PUBLICOS :

1	ACUEDUCTO	SI
2	ENERGIA	SI
3	ALCANTARILLADO	SI
4	SEÑAL WI-FI	NO
5	GAS	SI
6	OTRO	NO
7	RIESGO DE ESTABILIDAD DEL SUELO :	
8	COEFICIENTE POR SERVICIOS	

URBANIZACION	
LOTE URBANIZADO	SI
VIA EN BUEN ESTADO	SI
ANDEN Y SARDINEL	SI
ALUMBRADO PUBLICO	SI
LOTE LEGALIZADO	SI
NO ES ZONA DE ALTO RIESGO	
VIA : PEATONAL PAVIMENTADA	1

3. IDENTIFICACION JURIDICA : TITULACION

1 ESCRITURA : No.	2867	FECHA :	MAY 15 1984	NOTARIA	2
2 MATRICULAS :	370-35174		CALI		
3 NUMERO PREDIAL	760010100050300560014000000014				
4 LIMITACIONES :	NINGUNA		VER TRADICION		
5 COEFICIENTE POR DOCUMENTACION LEGAL			COMPLETA	:	1

* NOTA : EL CERTIFICADO DE TRADICION Y REGISTRO PREDIAL DEBEN CUMPLIR CON LA LEY 1579 DE 2012 CAP.- IV, ART. 10 (NOMENCLATURA, AREAS Y LINDEROS)

4. NORMAS Y USO DEL SUELO : USO ACTUAL : RESID MEDIO : NORMAS/USO/TIPO - NCL SENA

MODELO MULTICRITERIO 1 - NORMAS		RESIDENCIAL			
1 ZONA	NORTE	LA RIVERA		ICONTEC GTS G 03	
2 USO PERMITIDO :	RESIDENCIAL	GRUPO	ESTRATO :	ALTURA	
3 TIPO/AGRUPAMIENT :	CASA	ABIERTO	3	PISOS : 1	
4 CUMPLE CON NORMAS P.O.T. ZONA SECTOR	U.T.A.C.		RENTA DEFICIENTE	1,2	
CUMPLE CATEGORIAS RAA :	RESIDENCIAL	CASA	ABIERTO	COEF. : 1,07	
VER CERTIFICADOS CATEGORIAS AUTORIZADAS VIGENTES - ANEXOS - CPF - JPP					

5. DETERMINACION FISICA : AREA LEGAL - NCL - IPMS - International Property Measurement Standards

	FRENTE *	CENTRO *	I.C.	AREA LOTE A VALUAR
MEDIDAS DEL TERRENO :	5,40	15,30	100,00%	82,62 M2
FORMA GEOMETRICA :	RECTANGULAR	82,62	M2 TOTAL	
AREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO				29,60 M2
AREAS CONSTRUIDAS	PISO 1			53,02 M2
53,02 M2	PISO 2			0,00 M2
IMPROVEMENTS AREA	PISO 3			0,00 M2
NORMAS IPMS	PISO 4			0,00 M2
	PISO 5			0,00 M2
	TIPO			0,00 M2
	SOTANO			0,00 M2
	PARQUEADERO			0,00 M2
	OTROS			0,00 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL				53,02 M2

* FRENTE REAL A VIA PRINCIPAL - CENTRO PROMEDIO - AREAS TOMADAS DE DOCUMENTACION LEGAL - IPMS

6. DEPRECIACIONES POR EDAD Y ESTADO (Fitto y Corvini)

MODELO MULTICRITERIO 2 - EDAD Y ESTADO

1 PORCENTAJE DE MESES RENTABLES				16%	
2 AÑO ACTUAL : 2021	AÑO DE CONSTRUCCION	1977	EDAD :	44	AÑOS
3 VIDA ESTIMADA	80 AÑOS	% DE VIDA :		55%	
4 CLASE SEGÚN ESTADO : 1 - 2 - 3 - 4 - 5			CLASE	3	
5 ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO			DEFICIENTE	79%	
6 DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO (F&C)				67%	
7 MESES RENTABLES :				140	

7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA

SISTEMA CONSTRUCTIVO - NCL

MODELO MULTICRITERIO 3 - TIPOLOGIAS

ESTRUCTURA PUNTUAL DE CONCRETO ARMADO		ESTADO DE CONSERVACION FISICA	
1	FACHADA : GRANIPLAST		DEFICIENTE
2	CUBIERTA : TEJA DE BARRO Y ETERNIT		DEFICIENTE
3	ESTRUCTURA : CONCRETO		DEFICIENTE
4	ENTREPISOS : NO		DEFICIENTE
5	MUROS : LADRILLO COMUN		DEFICIENTE
6	PISOS : CEMENTO Y CERAMICA		DEFICIENTE
7	CIELOS : TEJA DE BARRO Y ETERNIT		DEFICIENTE
8	PUERTAS : METALICAS		DEFICIENTE
9	VENTANAS : METALICAS		DEFICIENTE
10	CLOSETS : NO		DEFICIENTE
11	SANITARIOS : CORRIENTE		DEFICIENTE
12	COCINAS : MESON EN CERAMICA		DEFICIENTE
13	TIPOLOGIA : IP1 - IS2 - IS2 - A2 - B3 - C4 - D5 - E6	B3	3
14	CALIFICACION/ESTRATO	1 1 2 3 4 5 6	RESID MEDIO
15	NORMAS POT : IP1 - IS1 - IS2 - RB - RM - RA - M - EP	RM	3
16	DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL	EXCELENTE - BUENO - ACEPTABLE - DEFICIENTE - MALO	DEFICIENTE
17	PROMEDIO : HOMOGENIZACION	TIPOLOGIA PARTICULAR	3
18	M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS :	ESTE CASO :	135

8. METODOLOGIAS DE VALUACION - REFERIDAS A MERCADO - MARKET VALUE NTS S 01

VALOR DE MERCADO : M01 - VALUAR INMUEBLES TENIENDO EN CUENTA ENFOQUE DE MERCADO -

MODELO MULTICRITERIO 4 - ENFOQUE DE MERCADO COMPARATIVO

NIVEL DE OBSERVACION - NIIF 13

1	OFERTA	LA RIVERA	C63	HOMOGENIZADO	N1 - OBSERV. DIRECTO	\$	100.000.000	NIIF-SP	
2	ARCHIVO CPF	AVALUO No :	20122	SIMILAR	N1 - OBSERV. DIRECTO	\$	97.000.000	NIIF-SP	
3	CALCULADO PROMEDIOS M2 ENTORNO	ZONA HOMOGENEA			N2 - COMITÉ LONJA S.C.A.	\$	98.392.700		
4	CALCULADO PROMEDIOS TIPO SIMILAR	OFERTA PLAZA			N3 - CALCULADO	\$	98.274.130		
5	VALOR DE MERCADO - INMUEBLES COMPARABLES						\$	98.416.708	1

RESOLUCION 620/2008 ART. 1

9. METODO DE RENTA - RENT INGRESOS, GASTOS Y UTILIDAD - NCL RENTABILIDAD

MODELO MULTICRITERIO 5 - RENTAS

SE CALCULAN RENTAS Y SE AFECTA POR EL FACTOR CALCULADO - MIB - SEGÚN ESTADO, ENTORNO, USO, CLASE, DESTINO Y CATEGORIA

USO RESID MEDIO	CLASE UNIFAMILIAR	DESTINO	CASA	CATEG.	1,2
1	USO ACTUAL :	RESID MEDIO	USO ACEPTABLE	\$	14.700 RENTA M2/CONST
2	RENTA ACTUAL - RENTA NETA - NCL	\$	623.515	\$	RENTA MINIMA
3	RENTA PROYECTADA	\$	685.867	\$	RENTA COMERCIAL SIN ADMINISTRACION NI COMISIONES
4	RENTA CALCULADA	\$ 742.000	\$ 779.394	\$ 779.394	MAXIMO 0,80%
5	AVALUO DE RENTA - RENTAL VALUE	\$	696.259	\$	700.000 0,71%
NO COMERCIAL 6	CUANDO NO SE DA EXPLOTACION COMERCIAL EL VALOR DE ARRIENDO MINIMO ES DE :			\$	371.000
AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS		140 RC	\$	96.021.341	2
AVALUO POR RENTA BRUTA		M.I.B.	135 AR	\$	94.500.000 3

10. METODOLOGIAS DE VALUACION - DIFERENTES AL MERCADO - ZONA HOMOGENEA

NTS S 02

ENFOQUE CATASTRAL E IMPUESTOS - REAL STATE ASSESSMENT AND TAXES

UNIFORMITY APPRAISED VALUES	\$	46.414.000,00	2,00	\$	92.828.000	4	
VALOR PREDIAL \$		46.414.000	VALOR CATASTRAL PROMEDIO	CALCULADO	\$	46.414.000	35
IMPUESTO EFECT. \$		701.455	1,2-1,5-2,0 - LEY 1564 DE 2012 - 2,0-2,5-3,0 - LEY 223 DE 1995 - 3,0-3,5-4,0-5 - LEY 14 DE 1983		ESTRATO :	3	RESID MEDIO
NIIF : 1,5 - COM : 2 - 3 - 4 - CC - 4 - 5							

11. BASES DEL VALOR - INDICADORES - REPOSICION

MODELO MULTICRITERIO 6 - ESTADISTICAS

BASES DEL VALOR - NORMAS INTERNACIONALES : IVSC

ESTADISTICA FINANCIERA - METODO LINEA BASE - DIRPEN - DANE 2003-2008 - NCL

1 VALOR INICIAL BASICO NACIONAL	\$	899.612	VER BOLETIN ESTADISTICO No. : 225	
2 VIB. PONDERADO AFECTACION GENERAL	\$	959.586	M2 BASICO PARA ESTE CASO	
3 COEFICIENTE TIPOLOGIA PARTICULAR		X	3	
4 VALOR REPOSICION ACTIVO NUEVO	=	\$	2.878.758	M2
5 VALOR DEPRECIADO ESTE CASO	67,00%	\$	949.990	M2

12. VALORACION DEL SUELO - LAND VALUE

1,00

VALOR TOTAL REPOSICION CON INFRAESTRUCTURA URBANA *	\$	152.631.770	*
VALOR TOTAL DEL TERRENO	26% SIMULACION	\$	40.142.156 M2
VALOR M2 TERRENO CALCULADO	82,62 M2	\$	485.865 M2
VALOR M2 LOTE TIPICO EN EL SECTOR HOY		\$	509.250 M2
VALOR M2 LOTE PROMEDIO TIPICO PARA ESTE CASO		\$	497.557 M2

* PLOTTING LOTE TIPICO NO PLOTTING

* VALOR DE PLOTTAGE - INCREMENTOS POR FRENTES, ESQUINA, O VIAS DE SERVICIO - VER : BORRERO (IBAPE) GRAF. 8-9

* INCLUYE LOTE, ADECUACION, INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS, ESTRUCTURA, AREAS COMUNES Y PRIVADAS

13. VALOR DE REPOSICION

TECNICA DE REPOSICION - NCL

MODELO MULTICRITERIO 7 - REPOSICION

REPONER DE ACUERDO A COMERCIALIDAD Y BASES DEL VALOR - VER BOLETIN ESTADISTICO No. : 225

FACTOR DE COMERCIALIDAD

1 OFERTA	:	MEDIA ALTA	0,9	81% VALOR
2 DEMANDA	:	MEDIA BAJA	0,9	19% DESCUENTO
3 CONSTRUCCIONES		53,02	\$ 1.570.000	\$ 83.241.400
4 LOTE		82,62	\$ 497.557	\$ 41.108.195
5 OTROS			\$	-
6 FACTOR COMERCIAL		19% MENOS	\$	23.626.423

AVALUO POR REPOSICION	RESOLUCION 620/2008 ART. 3	\$	100.723.172	5
VALOR REPOSICION CONSTRUCCIONES SEGÚN PRESUPUESTO		\$	60.891.805	

14. REPOSICION COMO NUEVO

TECNICA RESIDUAL - NCL

RESOLUCION 620/2008 ART. 4

REPONER TENIENDO EN CUENTA ESPECIFICACIONES Y CANTIDAD DE OBRA A VALOR COMERCIAL NUEVO

ESTRATO
SECTOR
TIPOLOGIA

3
RM
B3

VALOR A COSTO DE MATERIALES A LA FECHA DEL AVALUO SEGÚN SU ESTADO

CAPITULOS	%	PARCIAL
	AB	
1 PRELIMINARES	1,5%	\$ 913.377
2 CIMENTACION	3,0%	\$ 1.826.754
3 DESAGUES	2,0%	\$ 1.217.836
4 MAMPOSTERIA	5,2%	\$ 3.166.374
5 ESTRUCTURA	4,8%	\$ 2.922.807
6 CUBIERTA	8,5%	\$ 5.175.803
7 PISOS	5,3%	\$ 3.227.266
8 ENCHAPES	1,5%	\$ 913.377
9 INSTALACIONES ELECTRIC.	4,0%	\$ 2.435.672
10 INSTALACIONES HIDRAULIC.	2,2%	\$ 1.339.620
11 CARPINTERIAS	9,8%	\$ 5.967.397
12 APARATOS SANITARIOS	1,1%	\$ 669.810
13 CERRAJERIA	1,3%	\$ 791.593
14 VIDRIOS	1,0%	\$ 608.918
15 PINTURAS	4,1%	\$ 2.496.564
16 EQUIPOS ESPECIALES	1,4%	\$ 852.485
17 HERRAMIENTA - EQUIPO	1,5%	\$ 913.377
18 ADMINISTRACION	18%	\$ 10.960.525
19 IMPREVISIBLES	6,1%	\$ 3.714.400
20 IMPUESTOS Y DERECHOS	1,6%	\$ 974.269
21 HONORARIOS A.I.U.	16,1%	\$ 9.803.581

VALOR TERRENO / LAND VALUE		TOTAL	100,0%
VALOR DEL LOTE	\$ 497.557	82,62 M2	\$ 41.108.195
VALOR CONSTRUIDO	\$ 1.148.469	53,02 M2	\$ 60.891.805

REPOSICION COMO NUEVO A LA FECHA DEL AVALUO

* NOTA : LA NORMA NSR10 - SISMORRESISTENCIA - ES DE OBLIGATORIA PARA OBRAS NUEVAS Y EDIFICACIONES DE MAS DE UNA PLANTA

VALOR POR REPOSICION COMO NUEVO \$ 102.000.000

ESTE INMUEBLE SI - 0% CUMPLE CON LA NORMA NSR/98/10 SISMORRESISTENCIA Y CALIDAD

Y SU ADECUACION TIENE UN VALOR APROXIMADO DE \$ -

22 REPOSICION MENOS ADECUACION A NSR/98/10 - CALIDAD \$ 102.000.000 6

CALIDAD EN DISEÑO Y CONSTRUCCION

EXCELENTE - BUENO - ACEPTABLE - DEFICIENTE - MALO

DEFICIENTE

1,00

22. VALOR RECOMENDADO PARA SEGUROS : SI P.H.

\$ 46.886.690

\$ 60.891.805

NO P.H.

NO

SI EL PREDIO ES PROPIEDAD HORIZONTAL ES EL MENOR VALOR

PROPIEDAD PLENA ES EL MAYOR VALOR

JPPM

15. **CONCILIACION DE VALORES Y ENFOQUES UTILIZADOS - NCL - NTS**

NTS S 03

* ENFOQUES	RESULTADO DE VALORES CALCULADOS DENTRO DE UNA VARIACION MENOR DE 15%			
1 ENFOQUE MERCADO	VALOR DE MERCADO - MARKET VALUE	\$	98.416.708	
2 ENFOQUE INGRESOS	VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTA - VALUE IN USE 1	\$	96.021.341	MAX.
3	VALOR POR RENTA - MIB - VALUE IN USE 2	\$	94.500.000	
4 ENFOQUE CATASTRAL	VALOR ZONAS HOMOGENEAS - UNIFORMITY VALUES	\$	92.828.000	MIN.
5 ENFOQUE COSTOS	VALOR POR COSTO REPOSICION - DEPRECIATED REPLACEMENT	\$	100.723.172	
6	VALOR REPOSICION PRECIO NUEVO - REPLACEMENT COST	\$	102.000.000	
7	VALOR MEDIO CONCILIADO	\$	97.414.870	PROM.
8	AVALUO :	\$	98.000.000	RED.
9	MARGEN DE NEGOCIACION			
10	PRECIO MAXIMO REPOSICION/RECUPERABLE	\$	102.000.000	MAX.
11	VALOR MINIMO - RESIDUAL/SALVAMENTO - NET ASSET VALUE	\$	92.828.000	MIN.
12	RESOLUCION 620/2008 - VER FORMULAS ESTADISTICAS			
13	DESVIACION ESTANDART - STANDART DEVIATION	\$	3.590.257	
14	COEFICIENTE DE VARIACION/VARIATION	RES 620/08	7,5% >	3,69%
15	COEFICIENTE DE SEGURIDAD	COEFICIENTE DE SEGURIDAD :		96,31%

16. **CONCLUSION DEL VALOR - CONCLUSION OF VALUE**

LOS SEIS VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGIAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALUO ESTAN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS EL VALOR MEDIO CONCILIADO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE ANALIZADO CON VARIACION DE 3,69% MAXIMO ACEPTABLE 7,5% COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALUACION INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR MAS PROBABLE DE LA PROPIEDAD EN CUESTION EN SU CONDICION PRESENTE DE ESCRITURA UNICA SIN IMPEDIMENTOS A LA FECHA DE HOY, EN NUESTRA OPINION, ES LA SUMA DE :

VALOR MEDIO CONCILIADO		\$	97.414.870,08	
VALOR PARA INMUEBLE - LOTE Y CONSTRUCCION			REDONDEAR MAS	
SON :		TOTAL :	\$	98.000.000,00
		NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS		
PROPOSITO DE ESTE AVALUO : VALUACION COMERCIAL				
AFILIADO A :	TOTAL LOTE *	\$	497.557,44	82,62 M2
	TOTAL CONSTRUCCION	\$	1.073.025,36	53,02 M2
	OTROS VALORES	VER NOTA ADICIONAL	\$	-
	AVALUO DE RENTA :	MES	\$	700.000 0,71%
	* AREA LOTE TOTAL	82,62	LOTE PRIVADO	82,62 M2
	COPROPIEDAD I.C.	100,00%	AREAS COMUNES	0,00 M2
	* VER RESOLUCION 620 IGAC ART. 18		TOTAL	82,62

RESOLUCION 620 IGAC/Art 18 : AVALUAR AREAS PRIVADAS UNICAMENTE, TENIENDO EN CUENTA LOS DERECHOS DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD



S O C I E D A D
C O L O M B I A N A D E
A R Q U I T E C T O S
E R A - A N A - R A A

JPPM

9

17.

CUADRO DE VALORES**20132**

760010100050300560014000000014		RESIDENCIAL		RENTA DEFICIENTE		
CALI	370-35174					
SEPTIEMBRE 2021	VIGENCIA UN AÑO - ART. 19 DECR. 1420 DE 1998 - HASTA :		SEPTIEMBRE	2022		
1	SOLICITANTE	:	CARMEN ELENA CAMPO CONDE			
2	PROPIETARIO	:	VER TRADICION			
3	DIRECCION Y BARRIO	:	CALLE 63 No 11-21	LA RIVERA		
4	UBICACIÓN GEOGRAFICA	:	CALI	VALLE DEL CAUCA		
LOCALIZACION						
5	CARDINAL E HITO URBANO	:	NORTE	LA RIVERA		
6	CONFORMACION Y FRENTE	:	RECTANGULAR	FRENTE DE 5,40 ML SOBRE LA C63		
7	DETALLE	:	VALOR	AREA	TOTAL	
8	VALOR TERRENOS	:	\$ 497.557	82,62 M2	\$ 41.108.195	42%
9	VALOR CONSTRUCCION	:	\$ 1.073.025	53,02 M2	\$ 56.891.805	58%
10	OTROS VALORES MAS O MENOS	:	VER NOTA ADICIONAL	NSR/98/10	\$ -	
SOLO SE AVALUAN AREAS AUTORIZADAS LEGALMENTE - DEC. 1420 Art. 22 Lit. B-1					Vir. Global privado \$ 1.848.359 M2	
SON :					AVALUO : \$ 98.000.000	
NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS						
De acuerdo a nuestro JUICIO PROFESIONAL, este es el Valor POSIBLE que en Mi opinión, se pagara por este Bien.						
RETOMA (Venta) COMERCIAL : PROBABLE menos de un año - POSIBLE mas de un año, menos de dos - REMOTO no hay evidencia fuerte para afirmar la venta.						
INTERNATIONAL VALUE :		US\$ \$	25.742	EURO\$ \$	22.052	

ESTE INFORME DE VALOR ES EN PESOS COLOMBIANOS - LOS VALORES EN MONEDAS EXTRANJERAS SE TASAN AL CAMBIO OFICIAL PROMEDIO DE LOS ULTIMOS 30 DIAS

18.

CONSIDERACIONES FINALES :	NTS S 04	COBERTURA CREDITO \$ 68.600.000	IVA 2 - LENDING
DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 422 DE 2000 ART.5 - INDEPENDENCIA - CERTIFICO QUE :			
1. NO TENGO NINGUNA RELACION LABORAL, SUBORDINACION, DEPENDENCIA, PARENTESCO, CONVENIO O NEGOCIOS CON NINGUN ESTABLECIMIENTO DE CREDITO, NI CON EL SOLICITANTE DEL AVALUO - IVSC NORMA 4.2.1			
2. NOTA : El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble peritado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador esta dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir por una propiedad con el pleno conocimiento de ella en sus cualidades, forma y cantidades, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa los aspectos que influncian los bienes inmuebles, usos, factores económicos, sociales y físicos que por interacción influyen en el valor. El Avaluador no es participe ni responsable en ningún negocio sobre este bien. Informe confidencial privado entregado únicamente al Solicitante /Propietario. NTS S 04 - CODIGO DE ETICA			
3. NOTA : LOS HONORARIOS PACTADOS CORRESPONDEN A ESTE INFORME - NO SE INCLUYE SUSTENTACION EN PROCESOS JUDICIALES			



CARLOS PLATA Arq.

CARLOS HUMBERTO PLATA F. ARQUITECTO S.C.A.
SCA - ERA - ANA - RAA :

WhatsApp : 300 600 9379

JUAN PABLO PLATA MONTOYA
ERA - ANA - RAA - AVAL-94541927
CEL : 300 600 9379

RESPONSABLE DE VERIFICACION DE EXISTENCIA, DOCUMENTOS, ESTADO : VISITA TECNICA : JUAN PABLO PLATA M.

FORMATO PROPIEDAD DE : CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright © 1995/2022 - carlosplata.arquitecto@gmail.com

LICENCIA para uso exclusivo de

JUAN PABLO PLATA MONTOYA

1498 2375

VALIDO HASTA DICIEMBRE DE 2021

JPPM

10

Los indicadores económicos detallados a continuación son determinantes para la valoración del bien detallado en este trabajo y su variación en el tiempo afectan el valor final del avalúo.

BASES DEL VALOR - NORMAS INTERNACIONALES - IVS 104 - NIIF - NCL

VALOR BASICO PROMEDIO OFERTA MERCADO NUEVO	\$	913.971	CALCULADO
VALOR METRO CUADRADO IMPORTADOS TASA US\$	\$	914.000	
VALOR SALARIO MINIMO MENSUAL SEPTIEMBRE 2021	\$	908.526	
DATAKOM INTERES SOCIAL PARA SEPTIEMBRE 2021	\$	899.000	
VALOR EN UNIDADES DE VALOR CONSTANTE UVR	\$	900.000	
VALOR GASOLINA CORRIENTE A CANASTA PROMEDIO	\$	873.000	BOLETIN
VALOR CANASTA FAMILIAR MENSUAL	\$	924.000	
VALOR INCREMENTADO POR INFLACION ANUAL	\$	898.000	
VALOR CONSTANTE METALES PRECIOSOS - ORO/PLATA	\$	874.000	
		VER BOLETIN	225

VALOR INICIAL BASICO

\$ 899.612

CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright © 1995/2022 - avaluoscariosplata@hotmail.com

BASES DEL VALOR - VALOR INICIAL BASICO

Se denomina así al " VALOR MEDIO PONDERADO " M2 que, en un momento dado, tienen una generalidad de bienes homogéneos que son objeto de la Valuación en atención a indicadores económicos, precio de materiales, oferta máxima y mínima de mercado en la plaza y boletines especializados. Es el valor M2 obra mínima básica. Este VALOR INICIAL BASICO condicionara el proceso del trabajo, por cuanto sobre el mismo habrán de aplicarse los coeficientes correctores en función de diferentes peculiaridades y circunstancias propias que afecten a los bienes concretos que nos proponemos peritar.

jppavaluos@gmail.com

WhatsApp : 300 600 9379

BIENESTAR - CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA : CEL : 319 319 2932



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
VALENCIA RAFAEL ANTONIO	2	50%	CC	2451008
FERNANDEZ DE VALENCIA BLANCA	2	50%	CC	29001202

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3957	17/08/1977	2	CALI	13/10/1977	35174

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100050300560014000000014	Avalúo catastral: \$46,414,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: CL 63 # 11 - 21	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 3	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 83 Total Área Construcción (m ²): 53	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 17	Descripción Anexo: ESTRUC. MADERA FINA;CUBIERTA ZINC; ETERNIT O TEJA

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".

Expedido en Santiago de Cali a los 1 días del mes de septiembre del año 2021


EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa
Código de seguridad: 29409

Este 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 valido 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.



PIN de Validación: b4fd0a95



<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) JUAN PABLO PLATA MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94541927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94541927.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PABLO PLATA MONTOYA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	23 Ago 2021	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	23 Ago 2021	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	23 Ago 2021	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	23 Ago 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: b4fd0a95



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



<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 23 Ago 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha 23 Ago 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 23 Ago 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 23 Ago 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE NO 1-165 CASA 81

Teléfono: 3006009379

Correo Electrónico: jppavaluos@gmail.com

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



PIN de Validación: b4fd0a95



Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

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) JUAN PABLO PLATA MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94541927.

El(la) señor(a) JUAN PABLO PLATA MONTOYA 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

b4fd0a95

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