



**BANCOLOMBIA CONTRA LUIS ALBERTO DOSMAN OROZCO - RADICACION 76 00 14
003 032 2017 00546 00**

9677-21113004

Pilar María Saldarriaga <pmsaldarriaga@gmail.com>

Vie 26/11/2021 04:14 PM

Para: Memoriales 05 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 05 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j05ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ANGELICA CORREA <angelica.correa621@aecsa.co>; Lizeth Cuevas233 <lizeth.cuevas233@aecsa.co>;
vanessa.rodriguez450@aecsa.co <vanessa.rodriguez450@aecsa.co>; nataly.pedraza115 <nataly.pedraza115@aecsa.co>; Elmar
Gonzalez <elmar.gonzalez199@aecsa.co>; laura vasquez466 <laura.vasquez466@aecsa.co>; Roberto Marmolejo Quintero
<robertomarmolejo@hotmail.com>; Pilar María Saldarriaga <pmsaldarriaga@saldarriagaabogadas.com>

**BANCOLOMBIA CONTRA LUIS ALBERTO DOSMAN OROZCO - RADICACION 76
00 14 003 032 2017 00546 00**

Buenas tardes. En el archivo adjunto me permito enviarles memorial adjuntando
avalúos catastral y comercial, para su trámite. Muchas gracias,

PILAR MARIA SALDARRIAGA C.

pmsaldarriaga@saldarriagaabogadas.com

pmsaldarriaga@gmail.com

Teléfonos 3068631 – 310 7861482 y 312 7804746

pmsc

Señora

JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Doctora

LISSETHE PAOLA RAMIREZ ROJAS

E.

S.

D.

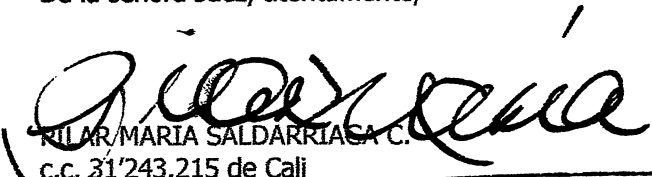
REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : LUIS ALBERTO DOSMAN OROZCO
RADICACION : 76 00 14 003 032 2017 00546 00

PILAR MARIA SALDARRIAGA C., Abogada con personería reconocida en el Proceso de la referencia como Apoderada de la entidad demandante, me permito presentarle el Certificado Inscripción Catastral No. 30841 del 25 de noviembre de 2021, en el que consta que el inmueble de propiedad del demandado está avaluado, catastralmente, en la suma de \$26.896.000.

De la misma manera, adjunto el avalúo comercial del inmueble de propiedad del demandado, elaborado en diciembre de 2020 y que arroja un valor comercial estimado del inmueble que asciende a la suma de \$133.277.700.00, **valor que estimo es su valor real.**

Sírvase, Señoría, dar traslado al demandado de los avalúos adjuntos.

De la señora Juez, atentamente,


PILAR MARIA SALDARRIAGA C.
c.c. 31'243.215 de Cali
T.P. 37.373 C.S.J.

Incluido: Lo anunciado

pmsc

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 30841



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
DOSMAN OROZCO LUIS ALBERTO	5	0%	CC	1130620939

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3152	03/11/2015	5	CALI	11/11/2015	233387

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100159600750016000000016	Avalúo catastral: \$26,896,000
Dirección Predio: KR 46 D # 49 - 89	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 3	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 75	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 65	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

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 25 días del mes de noviembre del año 2021


 EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
 Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa
Código de seguridad: 30841

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 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.



**GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA**

Rebo No: 8961000005261564 C.O.: 31243215
PILAR MARÍA SALDARRAGA CUARTAS
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALÍ
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALÚO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7700
14608358 25/11/2021 08:57:09 a.m. 1 DE 1

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
LOTE Y CONSTRUCCIONES
CASA INDEPENDIENTE
PREDIO URBANO**

**CARRERA 46 D # 49-89
URB. CIUDAD CORDOBA
Cali – Valle
Diciembre 2020**

PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:

AVALUO No: OC 04 C 020 AV 089

Caso PRG_2020_2857169

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Santiago de Cali, diciembre 22 de 2020

Srs.
Gerencia de Valoración de Garantías
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y seguridad
Grupo Bancolombia
Medellín.

RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.089** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2020_2857169

ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE Y CONSTRUCCIONES**

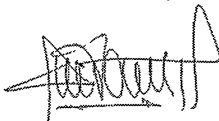
UBICACIÓN: CARRERA 46 D # 49-89

URB. CIUDAD CORDOBA SECTOR III

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **\$133.277.700. CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M/C.**

Atentamente,



Omar Aníbal Cardona Medina

Ingeniero Civil

Mp 19202-35727 Cauca

RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

Nota: OC Ingeniería no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente y no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

TABLA DE CONTENIDO

ITEM GENERAL	DETALLE	PAGINA
1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	4
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
3.	OBJETO DE LA VALUACION	4
4.	FECHA DE VISITA Y VALUADORES	4
5.	BASES DE LA VALUACIÓN	5
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD	5
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	16
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	16
11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	19
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	27
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	27
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	28
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	28
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	28
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	29
17.	ANEXO RNA DE VALUADOR	41
18.	ANEXO RAA DE VALUADOR	45
19.	LISTA DE CHEQUEO	46

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Dra. Vanessa Alexandra Rodríguez – Analista Jurídico AECOSA Grupo Bancolombia. CASO PRG_2020_2857169.
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

3.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral de: Inmueble localizado en la Urbanización Ciudad Córdoba. CARRERA 46 D # 49-89. Cali -Valle. El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee). El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector. Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT de la ciudad de Cali, un nuevo valor reflejará estos cambios.
3.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Gerencia Valoración de Garantías y Activos. Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria. Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad. Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

4.	IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 18 de diciembre de dos mil veinte (2020). La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: Este avalúo fue desarrollado y entregado el 22 de diciembre de 2020.

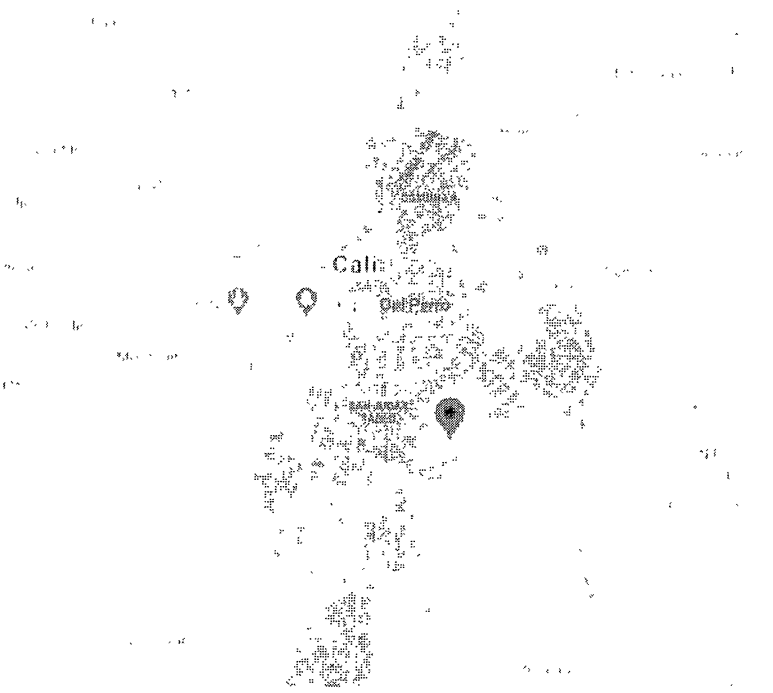
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN: La base de esta valuación es el Valor de Mercado . El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad: <ul style="list-style-type: none"> • Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (International Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council). • Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <u>“la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.</u>
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: Según la información consignada en el Certificado de Tradición y Libertad, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo es propiedad de: LUIS ALBERTO DOSMAN OROZCO C.C #: 1.130.620.939 Teniendo Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8. Diligencia de Secuestro realizada el día 18 de diciembre de 2019, Despacho comisorio No. Civil Municipal de Cali. Radicado No. 760014003032-2017-00546-00. <u>Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el evaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.</u>
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN: Colombia.
7.2.	DEPARTAMENTO: Valle del Cauca
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Cali

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

7.4. LOCALIZACIÓN PREDIO

Comuna 15. Oriente de la ciudad.

Escala Ciudad:

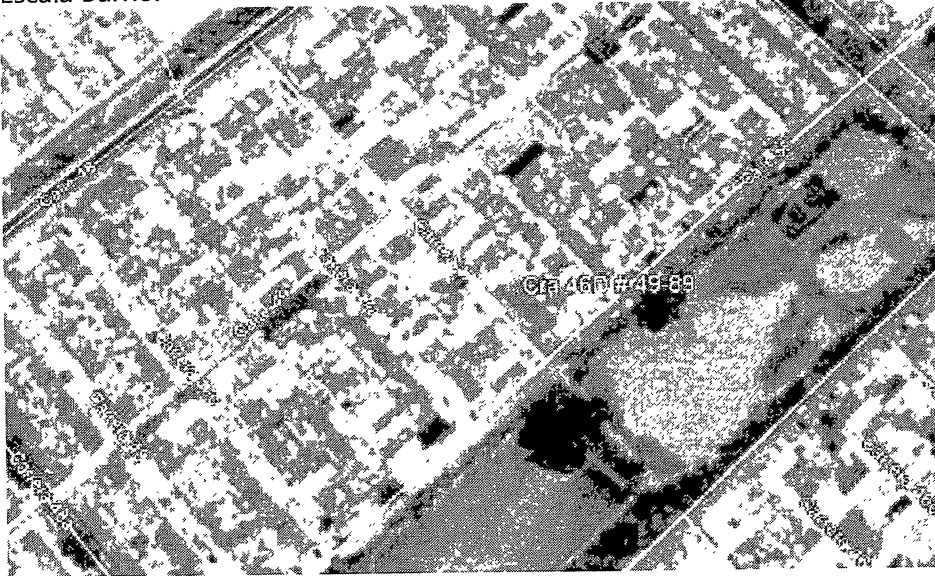


Escala Sector:



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com

Escala Barrio:



Localización del Inmueble en la cuadra: Esquinero.



Coordenadas aproximadas del inmueble:

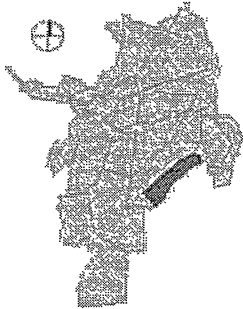
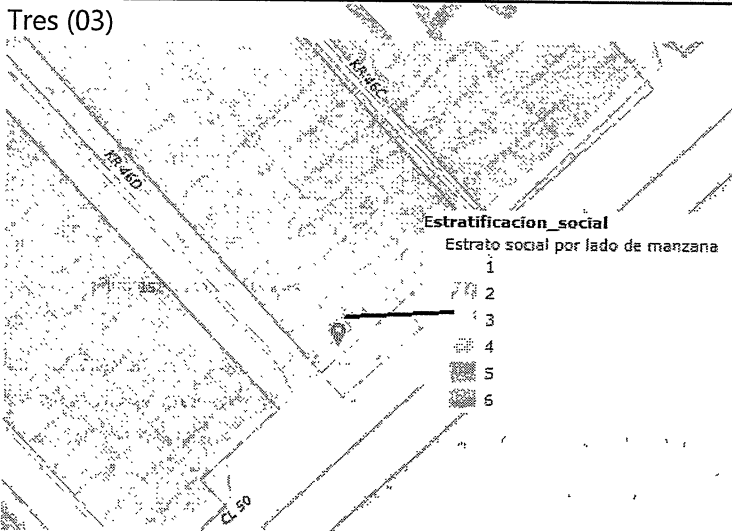
Google Earth - Editar Marca de posición

Nombre:	Cra 46D # 49-89
Latitud:	3°23'59.01"N
Longitud:	76°30'38.41"O

Fuente: [GOOGLE EARTH / Visita](#)

Avalúo OC 04 C 020 AV 089
CARRERA 46D # 49 - 89. CIUDAD CORDOBA

LOTE Y CONSTRUCCIONES
CALI - VALLE.

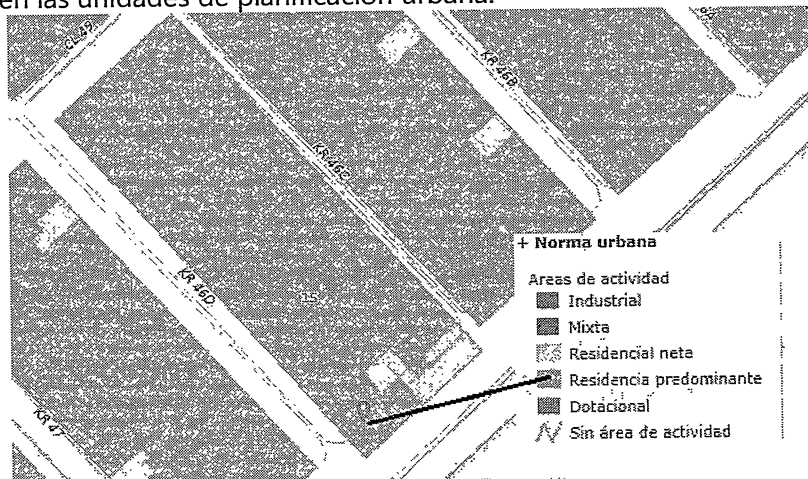
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Barrio: Urbanización Ciudad Córdoba	
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
<p>El inmueble se encuentra ubicado en la CARRERA 46 D # 49-89. CIUDAD CORDOBA SECTOR III- CALI. Comuna 15. Cali</p>  <p>Ubicación de comuna 15</p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente: GOOGLE MAPS</i></p> <p>La Comuna 15 de Cali tiene una extensión de 406,04 hectáreas, siendo una zona plana localizada al oriente de la ciudad, que contiene uno de los asentamientos más recientes y es uno de los sectores densamente poblados de la ciudad.</p>	
7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
<p>El sector cuenta con todos los servicios públicos.</p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente: Visita</i></p>	
7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
<p>Tres (03)</p>  <p style="text-align: right;"><i>Fuente: IDESC</i></p>	
7.6.4.	USOS PREDOMINANTES:
<p>El sector evidencia un uso RESIDENCIAL y sobre las vías principales gran cantidad de Comercio.</p>	

7.6.5. **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:**

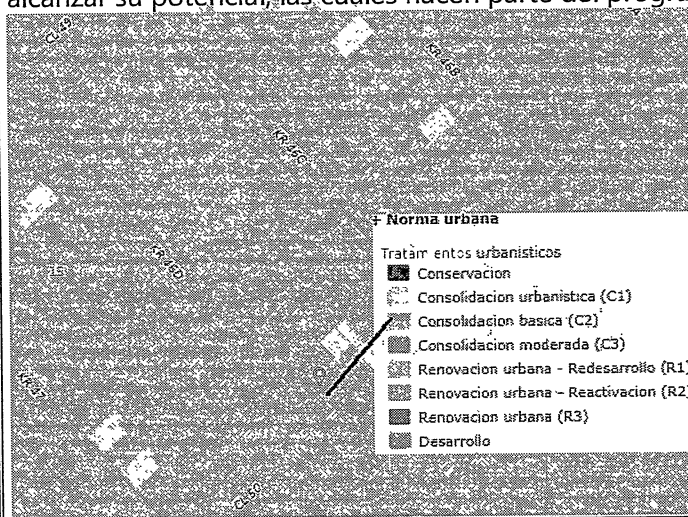
El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del **Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014.**

El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente manera:

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIA PREDOMINANTE: Son aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tienen como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a 80 m². De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre corredores de actividad zonal que se definen en las unidades de planificación urbana.



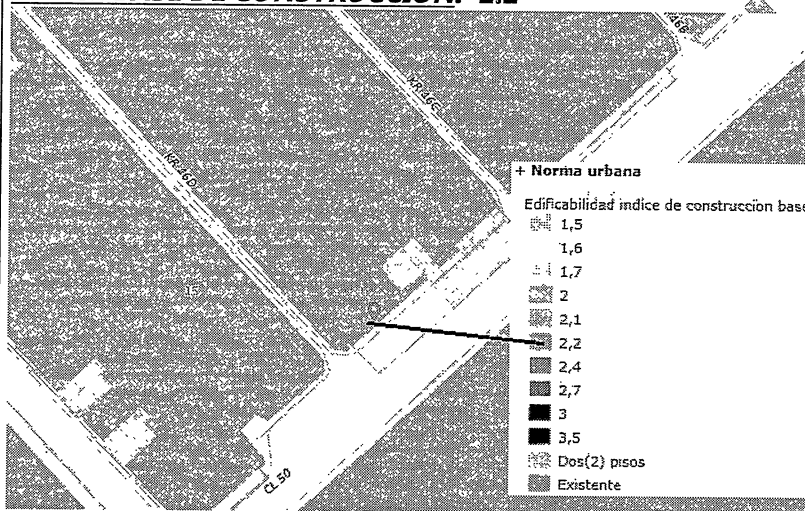
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACION BASICA (C2). Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Dentro de este tratamiento, se encuentran zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.



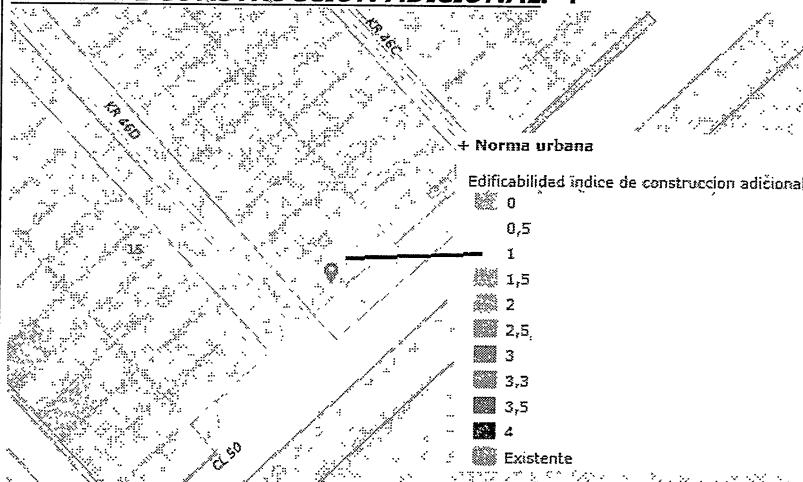
Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima manzanas 2	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

INDICE BASE DE CONSTRUCCION: 2.2



INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 1



Por lo tanto, el Índice de Construcción Tope para el inmueble es: 2.2+ 1 = 3.2

INDICE DE OCUPACION:

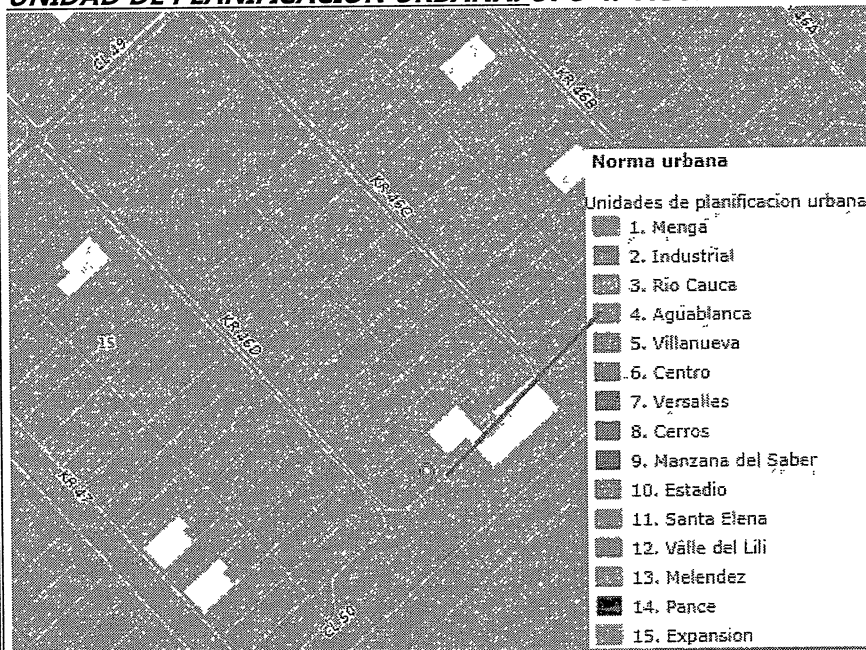
*Artículo 352. *Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.*

(...)

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600.	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,5	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

ADDO

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU 4. AGUABLANCA



La UPU 4-AGUABLANCA: Es un área residencial en su gran mayoría, desarrollada sobre el borde del Río Cauca. Cumple funciones periféricas como la salida hacia los municipios de Candelaria y Palmira y gran parte de su área es de desarrollo incompleto. Cuenta con varios elementos de la Estructura Ecológica Principal y complementaria, como el Río Cauca, el

Cinturón Ecológico, Laguna el Pondaje, Ecoparque de Agua Navarro entre otros Esta Unidad además se ve afectada en gran parte por amenaza de inundación fluvial del río Cauca, por lo que en ella se encuentra el Plan Jarillón del Río Cauca.

Papel de la Unidad de Planificación 4 Aguablanca en el Modelo de Ordenamiento Territorial:

Área residencial periférica del oriente de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores populares, carentes en su mayoría de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

Fuente: Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014

7.6.6. VÍAS DE ACCESO:

Vías Principales: Autopista Simón Bolívar (Calle 36), Carrera 50, Calle 50 (Avenida Ciudad de Cali), Carrera 46.

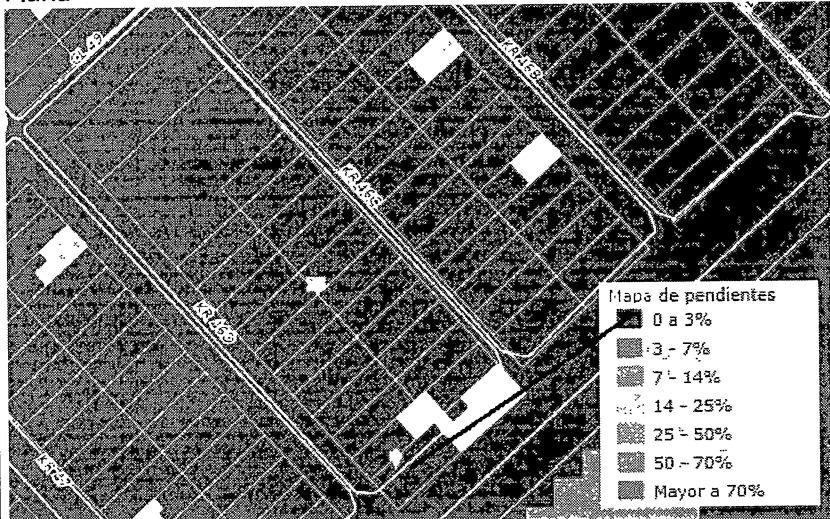
Vías Secundarias: Calle 50.



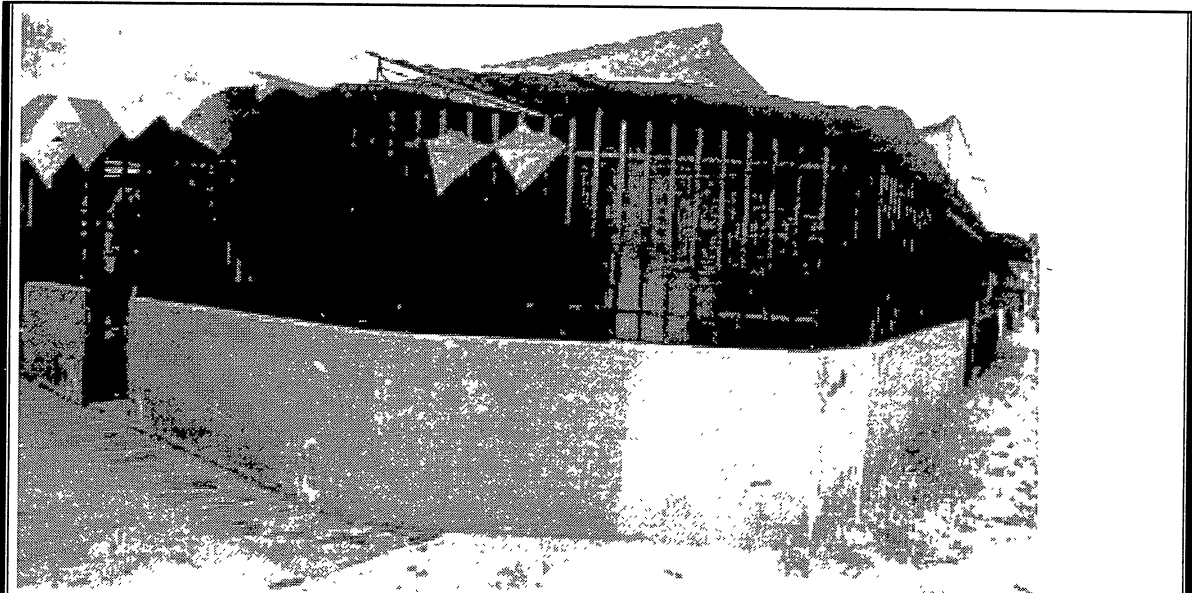
Fuente: Google Earth

7.6.6.1. ELEMENTOS:

Andenes:	Si
Sardineles, cunetas:	Si, en buen estado
Vías Pavimentadas:	Si, en buen estado
Iluminación pública:	Buena en el sector.

7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno.	
7.6.7.	AMOBILIAMIENTO URBANO:
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas y zonas verdes.	
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:
Plana	
	
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Sobre las vías principales.	
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Casa	
7.7.2.	USO ACTUAL:
Se asume vivienda	
7.7.3.	UBICACIÓN:
CARRERA 46D # 49-89. Ciudad Córdoba. Predio Esquinero con frente sobre la peatonal Carrera 46D.	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:-
Detallados en la EP #: 3152 del 3 de noviembre de 2015. Notaria 15 de Cali. <i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
Alrededor de todo el predio con cerramiento en muro de ladrillo a media altura y reja de seguridad cubierto con techo de teja de eternit.	

Nit. 805.024.121-7
 OC Ingeniería EU
 Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
 Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



Fuente: Visita

7.7.4.4. FORMA DEL CONJUNTO:

Regular.



Fuente: Mapa Catastro Cali

7.7.5 CONSTRUCCIÓN:

7.7.5.1. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Información NO suministrada.

7.7.5.2 VETUSTEZ DEL INMUEBLE:

De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, el inmueble tiene aproximadamente 33 años. (Año 1987)

7.7.5.3 AREAS DEL INMUEBLE:

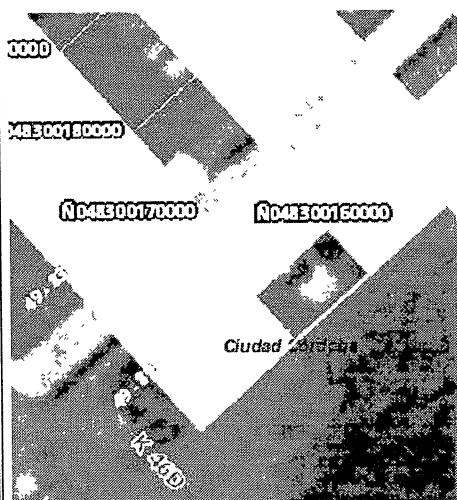
Se validarán las áreas relacionadas en cada una de las fuentes:

Documentos suministrados: EP #: 3152 del 3 de noviembre de 2015. Notaria 15 de Cali
Única Área relacionada: 87.30m²

Información Catastral de Cali

Área Lote: 105 m².

Area Construida: 92.5 m² approx.

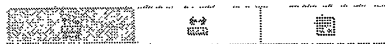


terrenos: 13

COMUNA	15
BARRIO	96
MANZANA	.0075
TERRENO	0016
COND	0
PREDIO	0016
NUMEPRED	N048300160000
NÓM_EDIFIC	
ETIQUETA	
AREA	105,00

Tablas relacionadas:

BASE_ALFANUMERICA

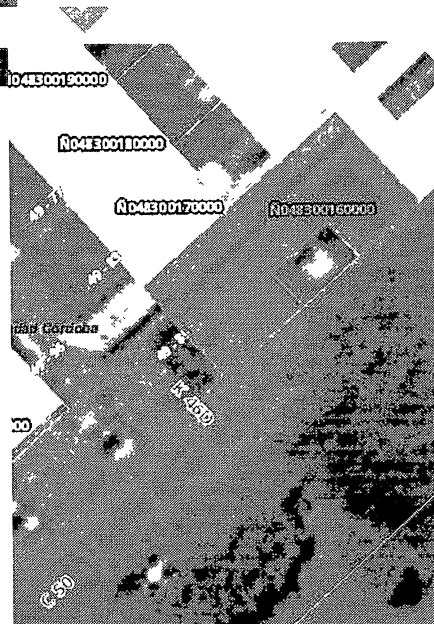


Metros cuadrados

Resultado de la medición

**92,5 Metros
cuadrados**

Borrar

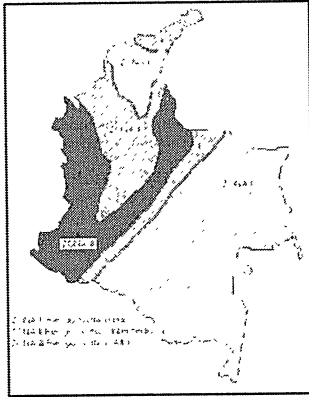


Fuente: Mapa Catastral - Cali.

Nota: Se realizará la valoración con los datos suministrados por Catastro Cali.

7.7.5.4	DEPENDENCIAS Y ACABADOS:
<p>Casa Esquinera de Un (01) piso sobre vía peatonal. Antejardín que bordea toda la casa el cual cuenta con Cerramiento en muro de ladrillo a media altura y reja de seguridad cubierto con techo de teja de zinc y estructura metálica. La parte lateral funciona como parqueadero. Puerta de acceso metálica con marco metálico. Sala comedor, Sala de TV, Baño social completo, cocina con mueble metálico, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, gabinete metálico, 3 habitaciones con puertas metálicas, Patio de ropas con reja de seguridad y cubierta con teja de zinc, lavadero prefabricado, Pisos en cerámica y cemento rústico. Paredes repelladas y pintadas, techo parte en losa de concreto y parte en teja de eternit.</p>	
7.7.5.5	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE :
Aceptable.	
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
370 – 233387 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.	
<i>fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad</i>	
8.2.	ESCRITURA PUBLICA:
4382 del 17 de noviembre de 2015, Notaria 9 de Cali. Hipoteca con Cuantía Indeterminada a Bancolombia S.A	
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:	
Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)	
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:
10.1.	PROBLEMAS DE INUNDACION, INCENDIOS, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA :
<p>INUNDACION: Según los estudios realizados, la zona donde está el inmueble no cuenta con ningún tipo de amenaza por inundación Fluvial.</p>	

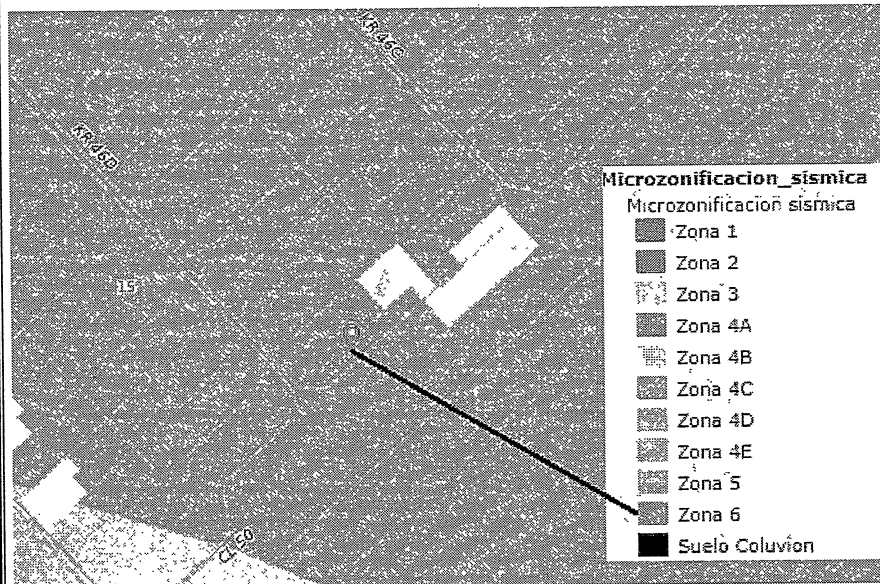
SISMICA: Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)

Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo.

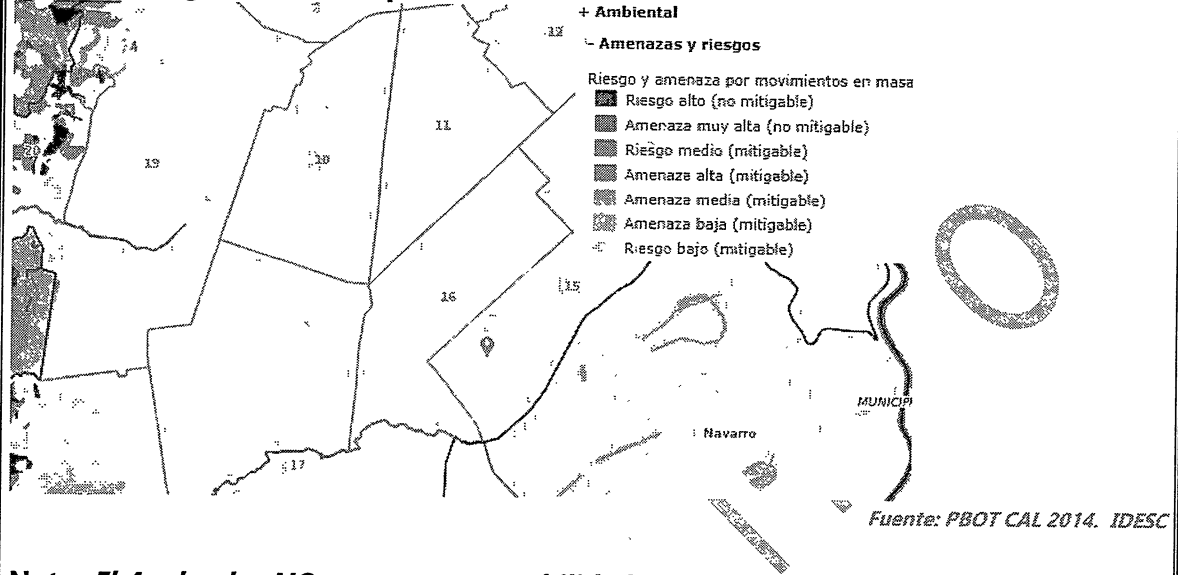
El inmueble en estudio se localiza en la **Micro Zona Sísmica 6: LLANURA ALUVIAL**. Corresponde a la Llanura Aluvial del río Cauca, localizada en el sector oriental de la ciudad. Esta zona se localiza en el sector oriental de la ciudad, conformada por depósitos antiguos del río Cauca, dejados a lo largo de la evolución y divagación del cauce.



Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014

Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

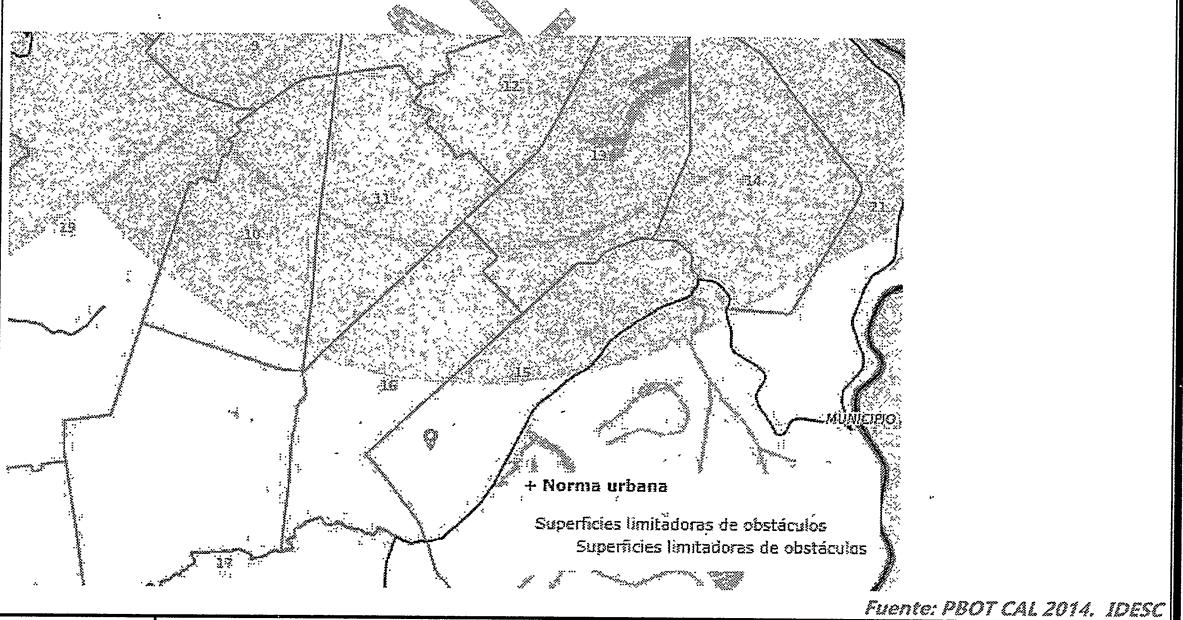
MOVIMIENTO DE MASA: Según los estudios realizados, la zona donde están los predios **No presenta riesgo ni amenaza por movimiento de masa.**



Nota: El Avaluador **NO** asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.

10.2. SERVIDUMBRES – CESIONES - AFECTACIONES VIALES - RESTRICCIONES:

El predio en estudio **NO** se encuentra dentro del área que cuenta con **SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS (INFLUENCIA BASE AÉREA).**



10.3. SEGURIDAD:

Media. Por encontrarse en el oriente de la ciudad es catalogado como zona vulnerable en temas de seguridad.

11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:
11.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S)-EMPLEADA(S):
<p>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 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, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).</p> <p>Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados y forma. ➤ Las normas que afectan los usos permitidos. <p>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.</p> <p>Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del avaluador.</p> <p>Método de Reposición. Método de Reposición. Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente descontar las depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Nota: Los valores de reposición se toman de los estudios de la Lonja de Propiedad raíz de Cali Y Valle del Cauca, para este tipo de inmuebles.</p>	
11.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):
Se encontró información suficiente para la realización de esta valoración por el Método Comparativo / de Mercado.	

Nit. 805.024.121-7
 OC Ingeniería EU
 Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
 Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

11.3. MEMORIA(S) DE CALCULO(S):

METODO COMPARATIVO:


Se encontraron ofertas de casas de venta en el sector.



ADO

Dato #1: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5949554.aspx#pnlMap

Casa en Venta **\$ 125.000.000**
 Cali Ciudad Cordoba



Uso: Residencial

Área privada: 75,00 m ²	Área Const: 75,00 m ²	Precio m²: 1.666.667/m ²
Estrato: 3	Sector: Ciudad Cordoba	Celular: 3226780205

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5949554

Vendo casa Peatonal en el Barrio Ciudad Córdoba bien ubicada paseje ancho recién remodelada Cuenta con Sala Comedor 3 habitaciones 1 baño 1 patio Zona de oficinas Piso en cerámica Anteparlón Para mayor información comunícase al 3 veintidos seis veintidós veintidos seis 7

75,00 m² **Habitaciones: 3** **Baños: 1** **Sin ascensor**


https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5949554.aspx#pnlMap

#1

Dato #2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnlMap

Casa en Venta
 Cali Ciudad Córdoba

\$ 125.000.000



Código Especializado: Teléfono: 3140466622

Área privada: 75.000 m²	Área Constr.: 60.000 m²	Precio m²: 2.083.333/m²
Estrato: 3º	Estado: Buena	Antigüedad: Más de 20 años

Descripción: Código Fincaraiz.com.co: 5939391

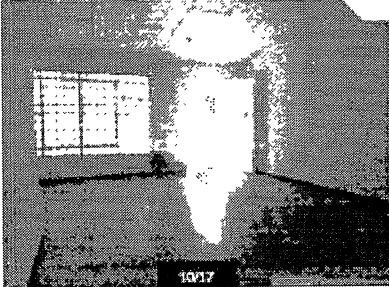
SE VENDE EN PERMUTA CASA EN CIUDAD CORDOBA con terreno lote 75 mil (Setenta y cinco mil) metros cuadrados 5939391. Descripción: casa de tres habitaciones en patio privado. Amueblada con sala, sala, comedor, estudio (o ala alcohol), baño de alcohol, cocina con gas, zona de oficinas, 3 alcobas (2 con closet, una escritorio y otro con escritorio), estacionamiento para 2 autos. Cuenta con piscina en jardín y jardín de tipo: 5.255.000.000 (se permite por 4 años) contrato de alquiler en unidad residencial con piscina, barrio en la zona sur de Cali, de 3 minutos del centro, acceso por vía aérea. Para más información o para hacer una visita.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnlMap

Dato #3: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5966396.aspx#pnlMap

Casa en Venta
 Cali Ciudad Córdoba

\$ 115.000.000



Código Especializado: Teléfono: 3163796027 / 03210482460

Área privada: 74.000 m²	Área Constr.: 43.000 m²	Precio m²: 2.674.419/m²
Estrato: 3º	Estado: Excelente	Sector: Ciudad Córdoba

Descripción: Código Fincaraiz.com.co: 5966396

Vende casa unifamiliar en lote privado de 74 mil metros cuadrados en barrio Ciudad Córdoba, Centro de Cali Valle del Cauca. La casa cuenta de tres minutos del centro, con terraza, cocina tradicional, gas, aire acondicionado, tres habitaciones, baño social y área de juegos. Se permite por 4 años de alquiler. El área de terreno, 5.255.000.000 (se permite por 4 años).

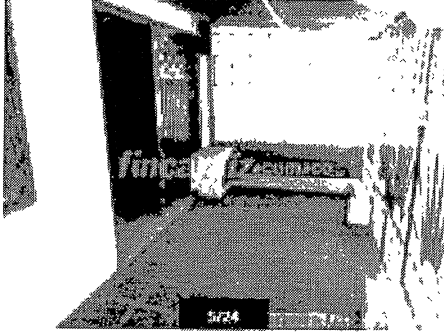
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5966396.aspx#pnlMap

Dato #4: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5933751.aspx

Nit. 805.024.121-7
 OC Ingeniería EU
 Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
 Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

Casa en Venta
 Cali Ciudad Cordoba

\$ 109.000.000
 5933751



Código Fincaraiz: 3117950606 3747000 - 3117979797

Área construida: 75,00 m ²	Área Constr: 75,00 m ²	Precio m ² : 1.453,333 m ²
Estrato: 2	Estado: Bueno	Antigüedad: 7 a 15 años
Sector: Zona Occidente		


Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5933751
 Construye según arte (ver), sala comedor, baño completo, cocina y vajilla porcelanada, tres habitaciones, sala comedor ubicada en planta casa a parques, colegios, transporte público, a la zona comercial de Ciudad Cordoba lit. con proyecto de zona comercial y amplia.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5933751.aspx

Dato #5: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5932307.aspx

Casa en Venta
 Cali Ciudad Cordoba

\$ 135.000.000
 5932307



Código Fincaraiz: Teléfono: 3747000 - 3117979797

Área construida: 73,00 m ²	Área Constr: 73,00 m ²	Precio m ² : 1.849,055 m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 20 años

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5932307
 VENTA CASA PRIMER PISO ubicada en el sector de Ciudad Cordoba, cuenta con amueblado, 2 habitaciones, patio techado, cocina de tipo integral, en todos pisos, grupo de zonas, casa en primera planta ubicada en zona comercial y transporte a la casa de inicio principal, pasillo pavimentado por la zona comercial dentro del lote, con rutas alfareros como la fábrica de ladrillos y la ciudad de Cali

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5932307.aspx

METODO COMPARATIVO DE VENTA OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO CIUDAD CORDOBA - CALI - VALLE DEL CAUCA - DICIEMBRE 2020							
DATO	ZONA	TIPO	AREA CONST R m²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m²
1	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 125.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5949554.aspx#pnIMap	Casa de 1 piso ubicada pasaje, Sala Comedor 3 habitaciones 1 baño 1 pasó Zona de oficios, Antejardin	75,00
2	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 125.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnIMap	Peatonal. Casa de 1 piso. Antejardin, sala, comedor, estudio, baño, cocina, zona de oficios, 3 alcobas, estadero, pasó	75,00
3	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 115.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5966396.aspx#pnIMap	En vía peatonal. Antejardin con rejas de seguridad, sala comedor, cocina, tres habitaciones, baño social y zona de oficios	75,00
4	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 109.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5933751.aspx	Consta de amplio ante jardín, sala comedor, baño completo, cocina sencilla pasó interno, tres habitaciones, sala, comedor	75,00
5	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 135.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnIMap	antejardin , 3 habitaciones , pasó interno , cocina semi integral , un baño social , zona de ropas , casa en primer piso ubicada sobre pasaje	75,00

Es importante anotar que por la situación actual de incertidumbre debida al COVID19, el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 12%.

Según los indicadores económicos y proyecciones macroeconómicas, indican que la recuperación económica será lenta y tardara cerca de 5 años” (fuente : La Republica <https://www.larepublica.co/economia/la-recuperacion-economica-tardara-entre-cinco-y-seis-anos-juan-carlos-echeverry-3049543>).

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONST R m²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	OFRECIDO POR	AREA LOTE m²
1	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 125.000.000	12%	\$ 110.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5949554.aspx#pnIMap	75,00
2	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 125.000.000	12%	\$ 110.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnIMap	75,00
3	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 115.000.000	12%	\$ 101.200.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5966396.aspx#pnIMap	75,00
4	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 109.000.000	12%	\$ 95.920.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5933751.aspx	75,00
5	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 135.000.000	12%	\$ 118.800.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/ciudad_cordoba-det-5939391.aspx#pnIMap	75,00

Para hallar el valor por m² de la componente lote en los datos encontrados que presentan algún tipo de construcción, se determina el Valor Actual de la misma mediante el Método de Reposición, con base en los datos de Valores de Reposición a nuevo de la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2020 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
 ANÁLISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE ÁREA CONSTRUIDA
 ANÁLISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
 ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO							
	INCLUIDO	VS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 INCLUIDO
VR m ² REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2020 (INCLUYE AIU)	\$980.183 /m ²	\$1.113.225 /m ²	\$1.189.469 /m ²	\$1.373.810 /m ²	\$1.457.537 /m ²	\$1.697.527 /m ²	\$2.252.061 /m ²	\$3.341.765 /m ²
% CI (INCLUIDO)	-24,82%	28,66%	26,00%	27,68%	26,77%	27,59%	28,43%	24,21%
TOTAL MANO DE OBRA	28,32%	27,29%	26,69%	26,53%	27,29%	25,28%	26,74%	15,01%
TOTAL MATERIALES	58,57%	51,66%	62,68%	63,01%	62,13%	65,30%	72,18%	80,28%
TOTAL EQUIPOS	10,13%	9,17%	7,13%	7,26%	7,65%	6,60%	5,10%	4,47%
TOTAL TRANSPORTE	2,89%	2,85%	3,20%	3,14%	3,30%	2,73%	1,80%	1,28%

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECKE

OFERTA	TIPO PREDIO	AREA m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 1	CASA	60	30	100	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.373.810	\$357.050	\$1.016.760	\$ 1.017.000
DATO 2	CASA	60	30	100	30,00%	3	34,07%	\$ 1.373.810	\$468.058	\$905.752	\$ 906.000
DATO 3	CASA	60	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.373.810	\$634.590	\$739.220	\$ 739.000
DATO 4	CASA	60	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.373.810	\$634.590	\$739.220	\$ 739.000
DATO 5	CASA	60	30	100	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.373.810	\$357.050	\$1.016.760	\$ 1.017.000

El valor final de la componente lote para todos los datos luego de descontar las construcciones encontradas es el siguiente:

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO CIUDAD CORDOBA - CALI - VALLE DEL CAUCA - DICIEMBRE 2020

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONST R m²	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m²	VALOR/m² LOTE
1	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 110.000.000	\$ 61.020.000	\$ 48.980.000	75,00	\$ 653.067
2	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 110.000.000	\$ 54.360.000	\$ 55.640.000	75,00	\$ 741.867
3	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 101.200.000	\$ 44.340.000	\$ 56.860.000	75,00	\$ 758.133
4	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 95.920.000	\$ 44.340.000	\$ 51.580.000	75,00	\$ 687.733
5	BARRIO CIUDAD CORDOBA	CASA	60	\$ 118.800.000	\$ 61.020.000	\$ 57.780.000	75,00	\$ 770.400
							PROMEDIO m²	\$ 722.240
							DESVIACION	49.921
							COEFICIENTE DE VARIACION	6,91%
							LIMITE SUPERIOR	\$ 772.161
							LIMITE INFERIOR	\$ 672.319

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre \$672.319/m² y \$772.161/m². La media aritmética encontrada es de \$722.240/m², con un coeficiente de variación de 6.91%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por las características propias del inmueble: lote esquinero frente amplia zona verde, el perito opta por el valor arrojado por el promedio como el valor más adecuado para el componente lote del predio.

METODO DE REPOSICION.

Se utiliza la depreciación para las construcciones existentes mediante las tablas de afectación de Ross Heideck según el estado actual de la construcción:

Los valores de Reposición a Nuevo se calculan conforme a la tabla de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION - TABLA DE ROSS - HEIDECHE

CONSTRUCCION	AREA CONSTRUCC m²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ACTUAL / m²	VALOR TOTAL
CARRERA 46 D # 49-89 CARBONEROS URBANIZACION CIUDAD CORDOBA SECTOR II	92,53	33	100	33,00%	35	47,82%	\$ 1.189.459	368.775	\$ 820.683	\$ 821.000/m²	\$ 57.442.500
AREA CONSTRUIDA	92,56m²										\$ 57.442.500

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en \$57.442.500

Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: \$133.277.700

CARRERA 46 D # 49-89 CARBONEROS URBANIZACION CIUDAD CORDOBA SECTOR III	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	105,00	\$ 722.240	\$ 75.835.200
VALOR CONSTRUCCIONES	92,50	\$ 621.000	\$ 57.442.500
VALOR PREDIO METODO MERCADO / COMPARATIVO			\$ 133.277.700

11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

Basados en las características que presenta el inmueble y teniendo en cuenta la incertidumbre generada por el COVID19, se estima un tiempo de comercialización de 12 meses.

11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

FACTOR DE COMERCIALIZACION				
CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC
MODERADA	1,11804	MODERADA	0,8944	0,99997

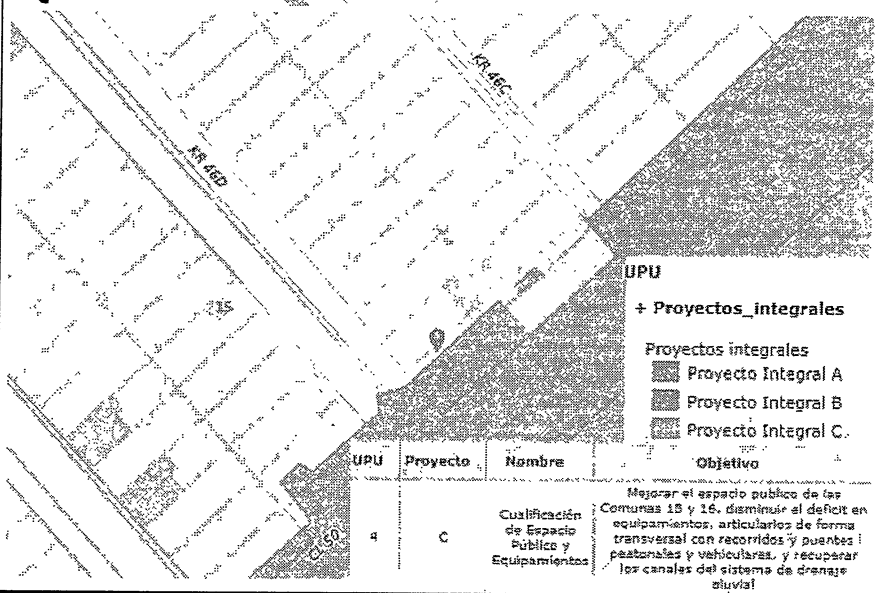
11.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Buena. Se evidencia en el sector un buen movimiento inmobiliario de ofertas de venta.

11.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Media. Por las condiciones de seguridad, pero la zona oriente de la ciudad es de las zonas donde más se han realizado y se continúan realizando inversiones para el mejoramiento integral de la zona.

AREA OBJETO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: CUALIFICACION DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS.



ADECUACION DE ANDENES Y DE ESPACIO PUBLICO

Intervenciones

- Accesibilidad a espacios deportivos
- Adecuación de cerramiento
- Adecuación de intersección
- Adecuación de mirador
- Adecuación de zonas de carga y descarga
- Adecuación e incorporación de ciclovías
- Adecuación funcional de accesos a barrios
- Adecuación paisajística y mejoramiento de senderos
- Adecuación paisajística y mejoramiento de canales
- Adecuación paisajística y mejoramiento de espacio público
- Adecuación paisajística y mejoramiento de vías
- Adecuación y mejoramiento de equipamientos
- Adecuación y recuperación urbana del frente de calles
- Apertura al público

Intervenciones

- Recuperación y Adecuación de Zonas Verdes y Espacio Público

Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

11.8.

VALUACIÓN:

CARRERA 46 D # 49-89 CARBONEROS URBANIZACION CIUDAD CORDOBA SECTOR III	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	105,00	\$ 722.240	\$ 75.835.200
VALOR CONSTRUCCIONES	92,50	\$ 621.000	\$ 57.442.500
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO			\$ 133.277.700

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$133.277.700. CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M/C.**

Valuador:

Omar Cardona Medina

Ingeniero Civil -
 Mp 19202-35727 Cauca

RAA AVAL-76305323 y RNA 1707. para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:
12.1:	NOMBRE DEL VALUADOR:
12.2:	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:
	NOMBRE
	RAA / R.N.A.
	Omar Aníbal Cardona Medina
	AVAL-76305323 / 1707

13. VIGENCIA DE LA VALORACIÓN

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.**

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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

- ▶ Siendo miembros del RNA afiliado a Fedelonjas y al RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales.
- ▶ Las descripciones de hechos presentadas en este 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 este informe.

15. DECLARACIONES DE VALORACION

OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.

El concepto económico que como evaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.

Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación.

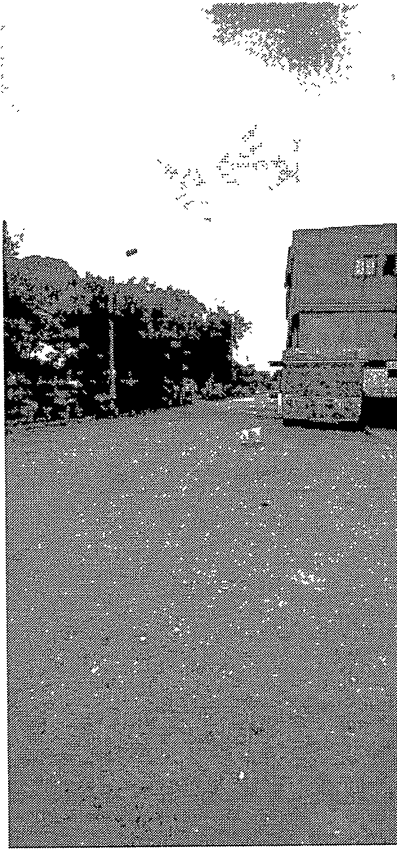
16.

REGISTRO FOTOGRAFICO:

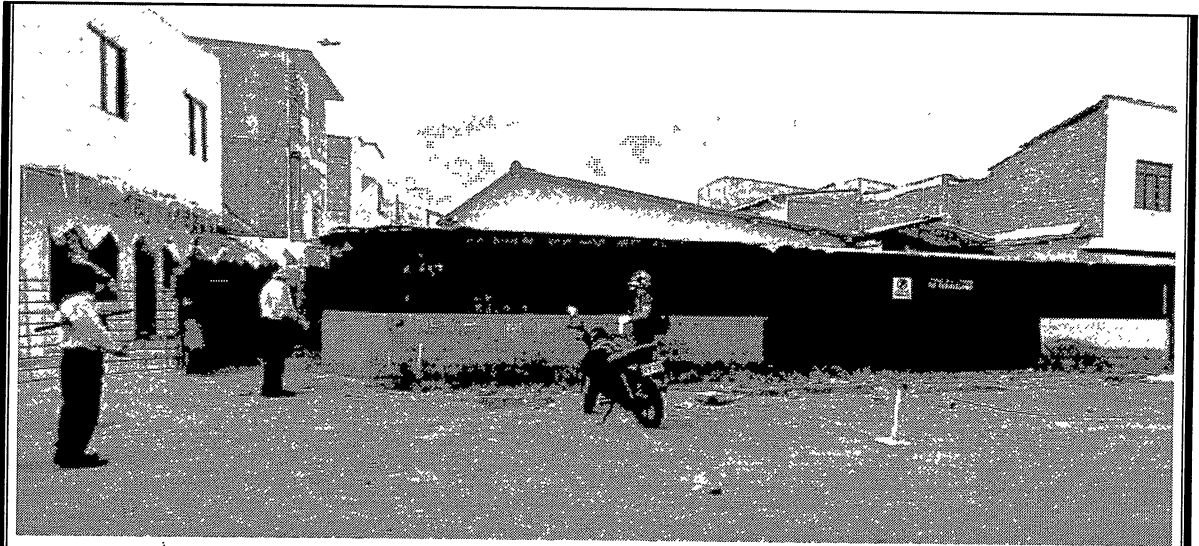
ALREDEDORES CALLE 42



CALLE 50



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



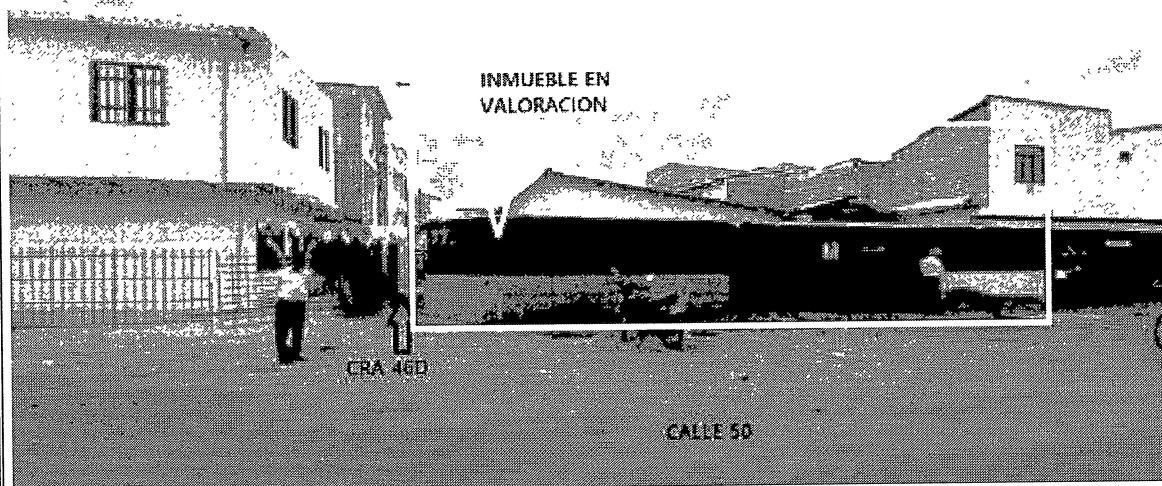
CARRERA 46D – PEATONAL



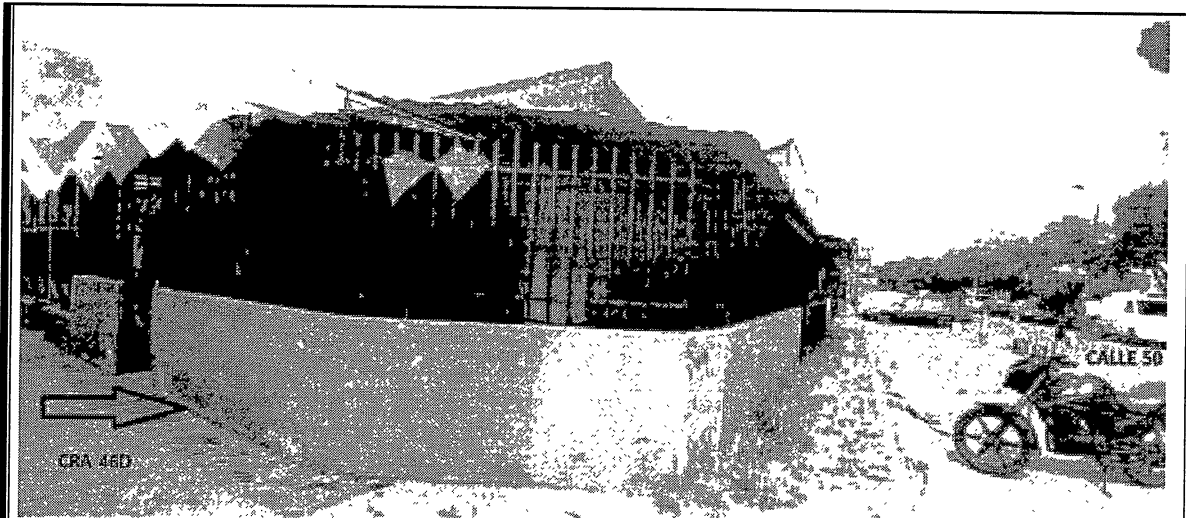
PARQUE FRENTE AL INMUEBLE EN VALORACION



FRENTE DEL INMUEBLE EN VALORACION



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com



NOMENCLATURA



Avalúo OC 04 C 020 AV 089
CARRERA 46D # 49 - 89. CIUDAD CORDOBA

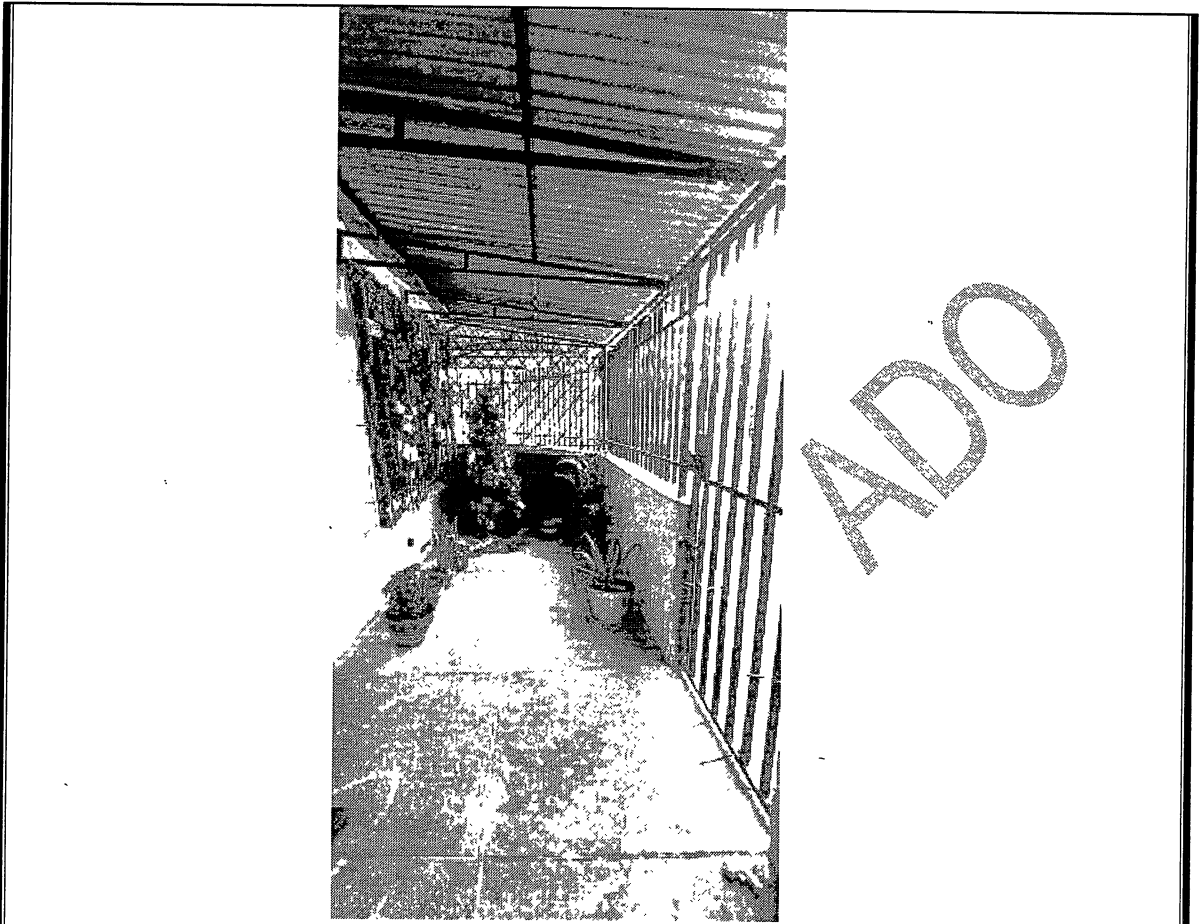
LOTE Y CONSTRUCCIONES
CALI - VALLE.

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

ANTEJARDIN



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com



ADO

ACCESO AL INMUEBLE



Avalúo OC 04 C 020 AV 089
CARRERA 46D # 49 - 89. CIUDAD CORDOBA

LOTE Y CONSTRUCCIONES
CALI - VALLE. 34

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com

SALA - HALL DE TV



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

SALA – COMEDOR



HABITACION #1

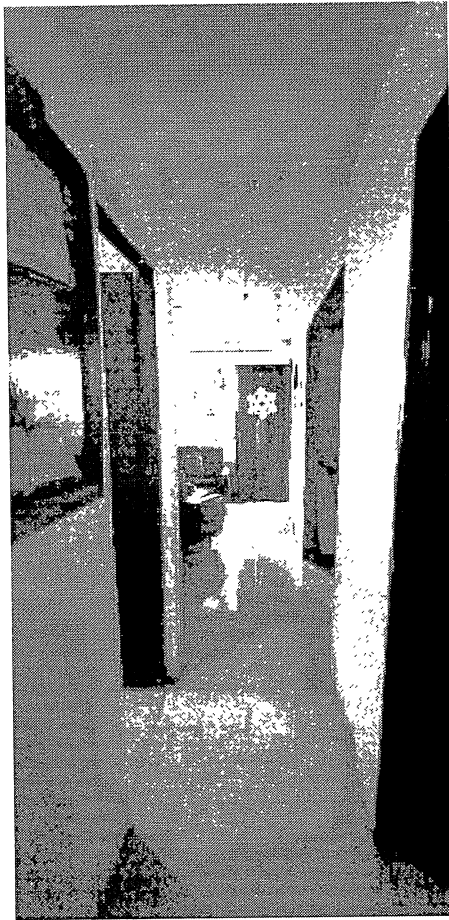


BAÑO



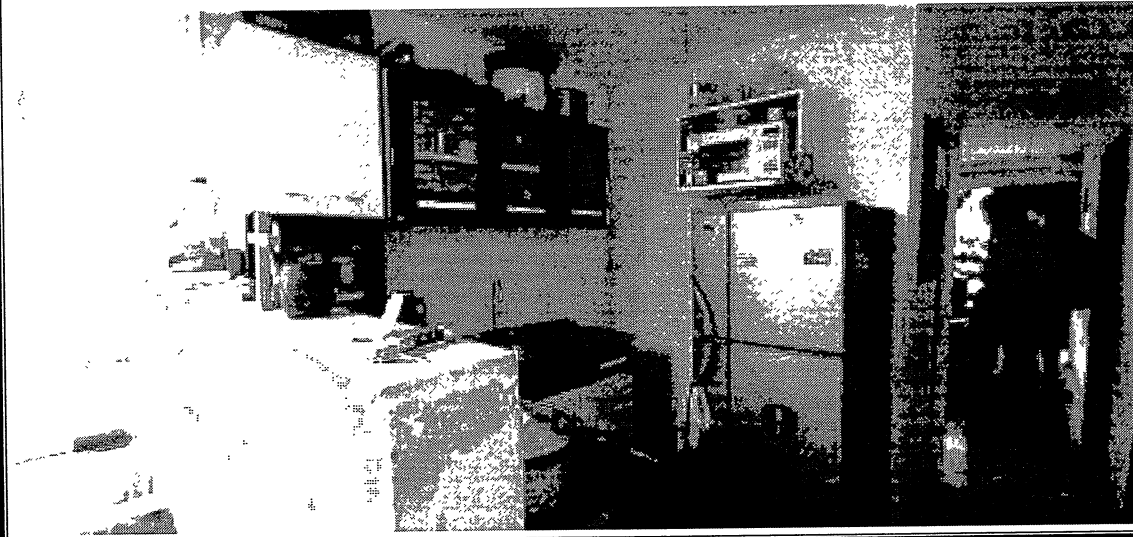
Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com

HALL



ADO

COCINA



Avalúo OC 04 C 020 AV 089
CARRERA 46D # 49 - 89. CIUDAD CORDOBA

LOTE Y CONSTRUCCIONES
CALI - VALLE. 37

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

COCINA / PATIO



PATIO DE ROPAS Y OTRAS HABITACIONES



PATIO DE ROPAS



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 - 69
Tel. 320 6979916 - mail: info@ocingenieria.com



HABITACION #2




HABITACION #3



Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com

GARAJE EN EL EXTERIOR



17.	RAA	 <small>QR de validación automática</small>	 <small>Registro Único de Avaluadores Registrados en el Registro Único de Avaluadores</small>	 <small>Asociación Nacional de Avaluadores</small>															
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900796814-2																			
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio																			
<p>El señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79388323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79388323.</p> <p>Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p>																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Categoría</th> <th style="width: 15%;">Fecha</th> <th style="width: 25%;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casas, apartamentos, edificios, edificaciones, locales comerciales, terrenos y techos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura orgánica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcel adoptada. </td> <td style="text-align: center;">23 Mar 2017</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> <tr> <td> Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de rumbos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcel adoptada, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. </td> <td style="text-align: center;">23 Mar 2017</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> <tr> <td> Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, pasadas, arcos, conducciones y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. </td> <td style="text-align: center;">18 Ago 2010</td> <td style="text-align: center;">Regimen Académico</td> </tr> <tr> <td> Categoría 8 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, casinos, hospitales, circo y aviones de zona. Incluye todos los terrenos que no se clasifican dentro de los numerales urbanos. </td> <td style="text-align: center;">04 Mayo 2018</td> <td style="text-align: center;">Regimen de Transición</td> </tr> </tbody> </table>					Categoría	Fecha	Regimen	Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casas, apartamentos, edificios, edificaciones, locales comerciales, terrenos y techos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura orgánica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcel adoptada.	23 Mar 2017	Regimen de Transición	Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de rumbos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcel adoptada, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Regimen de Transición	Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, pasadas, arcos, conducciones y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	18 Ago 2010	Regimen Académico	Categoría 8 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, casinos, hospitales, circo y aviones de zona. Incluye todos los terrenos que no se clasifican dentro de los numerales urbanos.	04 Mayo 2018	Regimen de Transición
Categoría	Fecha	Regimen																	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casas, apartamentos, edificios, edificaciones, locales comerciales, terrenos y techos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura orgánica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcel adoptada.	23 Mar 2017	Regimen de Transición																	
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de rumbos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcel adoptada, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mar 2017	Regimen de Transición																	
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para puentes, pasadas, arcos, conducciones y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	18 Ago 2010	Regimen Académico																	
Categoría 8 Inmuebles Especiales Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, casinos, hospitales, circo y aviones de zona. Incluye todos los terrenos que no se clasifican dentro de los numerales urbanos.	04 Mayo 2018	Regimen de Transición																	
Página 1 de 4																			



RAA de Ingeniería EU



Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<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 oficina: Microcomputación, impresoras, máquinas, cámaras y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros; equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, telecomunicaciones y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiónes, buses, tractores, camionetas y motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. 	23 Mar 2017	Regimen de Transición
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio. 	15 Jul 2020	Regimen Académico
Categoría 12 Intangibles	<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. 	15 Jul 2020	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Derecho de franquicia, libro consorte, dato moral, servidumbre, derechos hereditarios y litigios y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las normas anteriores. 	15 Jul 2020	Regimen Académico

Adicionalmente, ha escrito 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 Intangibles Literarios con el Código RA-017, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anexo cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Intangibles Financieros con el Código RA-017, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el

Página 2 de 4



Ver el contenido original



Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigencia desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MVE-0019, vigencia desde el 01 de Agosto de 2018 hasta el 31 de Julio de 2021, 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 Transacción Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1675 de 2014
Los datos de contacto del Avaluador son:


Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11 49L
Teléfono: 320 697 9916
Correo Electrónico: vicenzo.melendez@ocingenieria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca
Especialista en Finanzas - Universidad ICEFI
Especialista en Sistemas Garantías de Ingeniería


Una revisado los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(esa) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 75395323. El(los) señor(esa) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA 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 QR, y puede accederlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, escaneando 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>. Registrar inconsistencias 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.

Nit. 805.024.121-7
OC Ingeniería EU
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69
Tel. 320 6979916 – mail: info@ocingenieria.com




PIN DE VALIDACIÓN





RAA
Registro Abierto de Avaluadores




ANA
ASOCIACIÓN NACIONAL
DE AVALUADORES
INMOBILIARIOS DE
COLOMBIA

PIN DE VALIDACIÓN

b5a50ac3


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 01 días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Alejandra Suarez
Representante Legal


Página 4 de 4

RI

18.	RNA	
------------	------------	--



CERTIFICACION EN AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS CP URB-0171



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A.

CERTIFICA QUE:

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
C.C. 76305373

R. N. A 1707

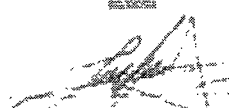
Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2011 en:

DESCRIPCION	NORMA	REQUISITOS
Servicios Urbanos	<p>REG. AVALUADORES URBANOS</p> <p>Para la prestación de servicios de valoración de inmuebles urbanos y gestión de registros catastrales, según lo establecido en el artículo 1707 del Código de Comercio y demás disposiciones legales vigentes.</p>	<p>ISO/IEC 17024:2011 Esquema de Certificación de Competencia de Personal de Organización de Recursos Humanos</p>

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2019
 Fecha de renovación : 01/08/2019

* Fecha de actualización : 04/09/2019
 Fecha de vencimiento : 31/07/2021



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A.

Este documento es un modelo certificado de competencia y no constituye un avalúo. El avalúo es un acto de valoración que debe ser realizado por un profesional de la profesión de la valoración de inmuebles urbanos.

Logo RNA

Logo ONAC

19. LISTA DE CHEQUEO:

Bancolombia

LISTA DE CHEQUEO AVALÚO

INMUEBLE: URBANO - CASA. CARRERA 46 D # 49-89. CIUDAD CORDOBA SECTOR III- CALI.

1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA

ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	X				
b. Uso compatible	X				
c. Uso condicionado/ prohibido	X				
d. Indicadores, densidad	X				
e. Plano Usos	X				
f. Plano afectaciones	X				
g. Plano de riesgos	X				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	X				
i. Norma específica del inmueble	X				
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.		X			
k. Plan de manejo ambiental		X			
l. POMCAS(planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)		X			

1.1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes.		X			

2. MEMORIAS DE CÁLCULO

Comparativo del mercado	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recolectados en campo	X			
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología residual	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos	X			
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X			
Metodología renta	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos		X		
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas		X		
Metodología costo de reposición	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	X			

3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Explicación de factores utilizados y fuentes de información consultadas	X			

4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Áreas sin legalizar mayores al 30% de la construcción legalizada		X		
Construcción sobre antejardín		X		
Valor de las áreas a legalizar con un valor mayor al área del terreno		X		
Área levantada en sitio mayor a 500 metros en planta		X		
Levantamiento de puntos GPS en lotes rurales (se puede usar herramientas como Mobile Topographer)		X		
Diferencias ente área jurídica y catastral mayor al 20%		X		

5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Entorno, vías de acceso	X			
Fachada, nomenclatura	X			
Dependencias	X			
Linderos	X			
Se sugiere fotografía con Dron, para lotes en los que se identifique, áreas que no puedan ser visualizadas, permita ayudar a determinar la viabilidad y los riesgos del lote, igual que sus linderos		X		

6. OTROS

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Servidumbres	X			
Cesiones	X			
Afectaciones Viales	X			
Temas de Seguridad	X			
Unidades Fisiográficas		X		
Problemáticas socio económicas	X			
Croquis general y ubicación construcciones	X			
Firma y RAA del perito que realiza la visita al inmueble	X			
Firma y RAA del perito que revisa el informe	X			