

**RV: SOLICITUD FIJACIÓN FECHA DE REMATE DEMANDADOS: OIVAR IBARBO CORTES
C.C. 12797183 RADICADO: 019-2017-00792-00**

Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 22/09/2021 10:19

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: notificacionesprometeo <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Enviado: lunes, 20 de septiembre de 2021 7:47 a. m.

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SOLICITUD FIJACIÓN FECHA DE REMATE DEMANDADOS: OIVAR IBARBO CORTES C.C. 12797183

RADICADO: 019-2017-00792-00

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: OIVAR IBARBO CORTES C.C. 12797183
RADICADO: 019-2017-00792-00

ASUNTO: SOLICITUD FIJACIÓN FECHA DE REMATE

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: OIVAR IBARBO CORTES C.C. 12797183
RADICADO: 019-2017-00792-00

ASUNTO: SOLICITUD FIJACIÓN FECHA DE REMATE

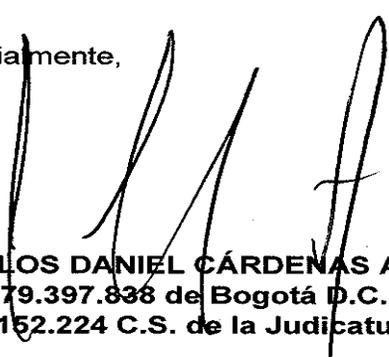
CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C. No. 79.397.838 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 152.224 del Consejo Superior de la Judicatura, endosatario en procuración de **BANCOLOMBIA S.A.**, respetuosamente mediante el presente escrito me permito allegar avalúo **COMERCIAL** del bien inmueble propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojo un valor comercial de **\$ 158´380.680 pesos m/cte. (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/C.).**

Por lo anterior, se corra traslado del mismo y una vez venció el término se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

En consecuencia, de lo anterior, solicito de forma respetuosa al Despacho se tenga en cuenta el avalúo comercial aportado, por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, de acuerdo con las acreencias que se representan para mi poderdante.

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

Cordialmente,



CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS
C.C. 79.397.838 de Bogotá D.C.
T.P. 152.224 C.S. de la Judicatura.

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

**CARRERA 26 E # 108 – 51
BARRIO: MANUELA BELTRAN
CALI -VALLE
JULIO DE 2021**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 021 AV **047**
Caso PRG_2021_1703010*

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

Santiago de Cali, julio 29 de 2021

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.047** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

CASO PRG_2021_1703010

ACTIVOS EN VALORACION: **LOTE Y CONSTRUCCIONES**

UBICACIÓN: CARRERA 26E # 108-51.

BARRIO MANUELA BELTRAN

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO ES DE **\$158.380.680. CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA 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	17
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	18
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	18
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:	21
11.8	VALUACION – VALOR COMERCIAL	28
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL AVALUADORES:	28
13.	VIGENCIA DEL AVALUO	28
14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	28
15.	DECLARACIONES DE VALORACION	29
16.	REGISTRO FOTOGRAFICO	30
17.	ANEXO RAA DE VALUADOR	33
18.	ANEXO RNA DE VALUADOR	37
19.	LISTA DE CHEQUEO	38
20.	MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	40

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 AECSA Grupo Bancolombia. CASO PRG_2021_1703010.
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 del inmueble localizado en: CARRERA 26E # 108-51. MANUELA BELTRAN. 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 28 de julio de 2021. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina. En vista de no haber sido posible el ingreso al interior de inmueble se autorizo realizar AVALUO DE FACHADA.

4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 29 de julio de 2021.	
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
<p>La base de esta valuación es el Valor de Mercado.</p> <p>El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad:</p> <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:
<p>Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <i>“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”.</i></p>	
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
<p>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: OIVAR IBARBO CORTES. C.C#: 12.797.183.</p> <p>Teniendo Hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.</p> <p>Diligencia de Secuestro: 20 de febrero de 2020. Radicación: 76001-400-30-19-2017-00792-00. Despacho Comisorio No: 084 del 14 de agosto de 2019. Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.</p> <p><i>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.</i></p>	
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	

Escala Barrio:



Localización del Inmueble en la cuadra: Medianero.



Coordenadas aproximadas del inmueble:

Google Earth - Editar Marca de posición

Nombre: 

Latitud:

Longitud:

Fuente: GOOGLE EARTH / Visita

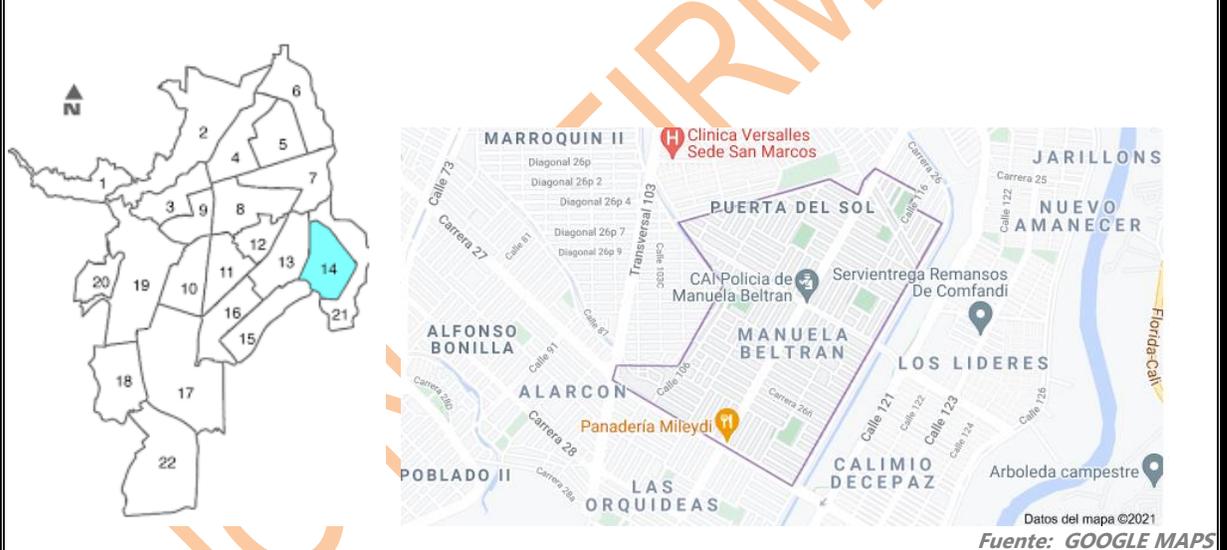
7.5. NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:

Barrio Manuela Beltrán

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

7.6.1. LOCALIZACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 10. Cali.



Fuente: GOOGLE MAPS

La Comuna 14 de Cali está ubicada en el Oriente de la ciudad.
 Limita al oriente y norte con la comuna 21, al occidente con la comuna 13,
 Sur occidente con la comuna 15 y al sur con el corregimiento de Navarro.

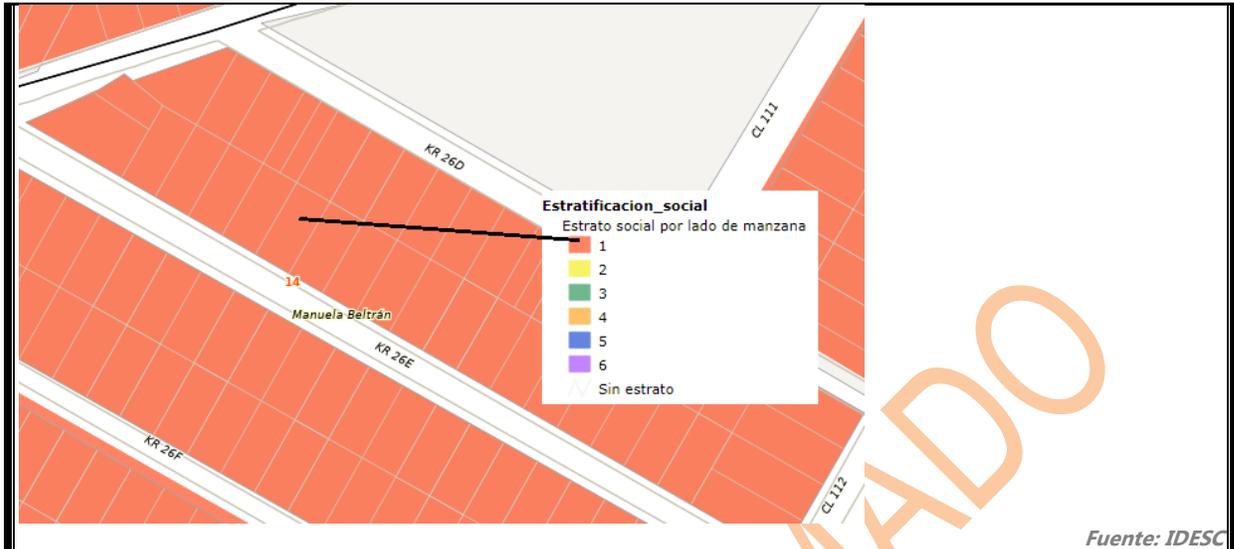
La comuna 14 hace parte del Distrito de Aguablanca.

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:

El sector cuenta con todos los servicios públicos. *Fuente: Visita*

7.6.3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

Uno (01)



7.6.4. USOS PREDOMINANTES:

El sector evidencia un uso **RESIDENCIAL** y sobre las vías principales mezclado con Comercio.

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**.

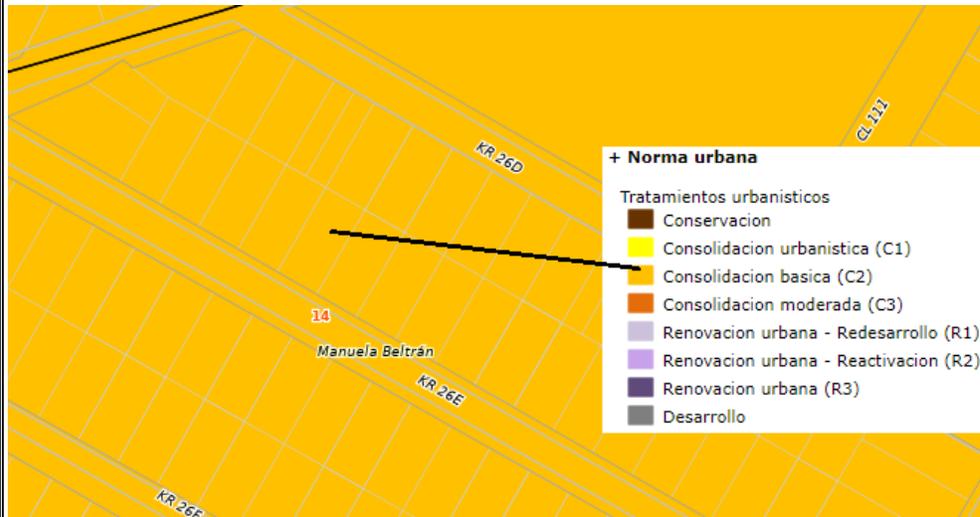
El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente manera:

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 definan en las unidades de planificación urbana.

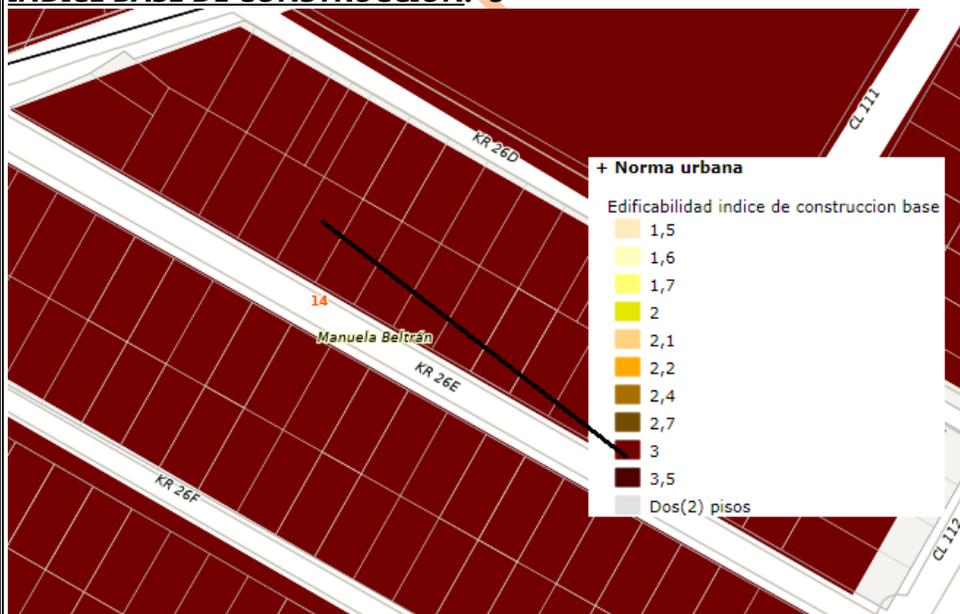


TRATAMIENTO URBANISTICO: Consolidación Básica (C2): Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

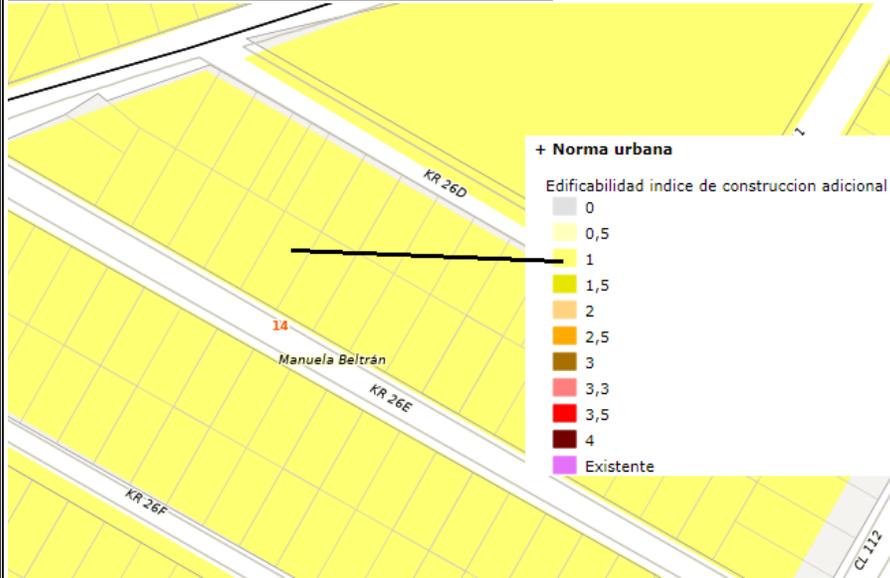
Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.



INDICE BASE DE CONSTRUCCION: 3



INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: 1



Por lo tanto, el Índice de Construcción Tope para el inmueble es: $3 + 1 = 7$

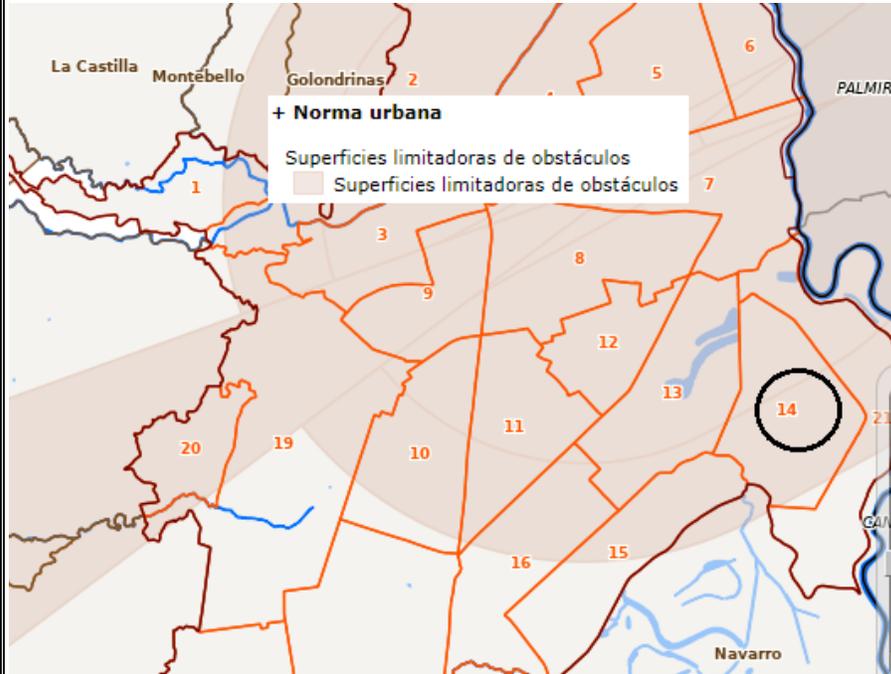
INDICE DE OCUPACION:

"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.	0,6	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.

SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS: Toda la Comuna 14 y por ende el predio se localiza dentro del espectro de superficie limitadora de Obstáculos.

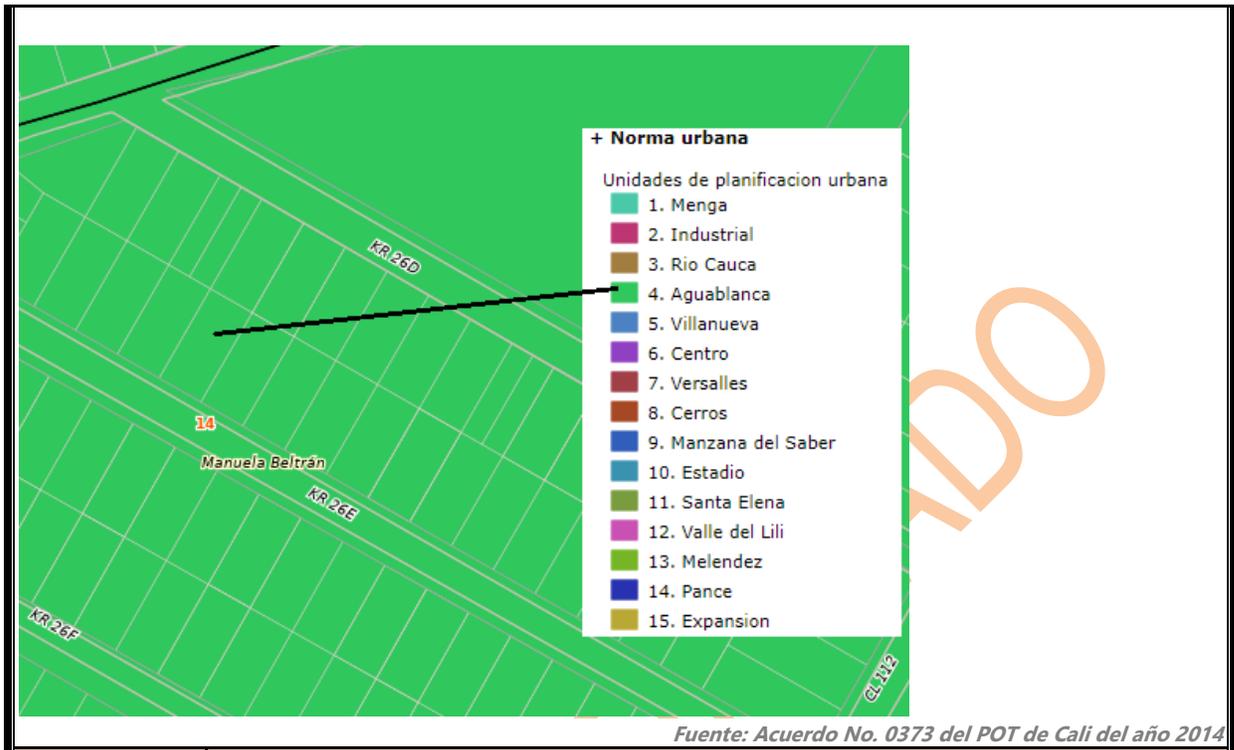


RESOLUCIÓN NÚMERO 193 DE 2017

(23 MAR 2017)

"Por la cual se establecen los requisitos y procedimientos para la expedición del concepto técnico de altura para las construcciones en inmediaciones de los aeródromos y helipuertos de la fuerza pública"

UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA – 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. Constituye una zona de borde, de transición entre lo urbano y lo rural. Cuenta, además, con una extensión de 2.202,590 hectáreas.



7.6.6. VÍAS DE ACCESO:

Vías Principales: Transversal 103 , Calle 112.

Vías Secundarias: Calle 99.



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 algunas 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 de 2 pisos ID Predio: 412090																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ID predio</th> <th>No. predial</th> <th>NPN</th> <th>Dirección</th> <th>Tipo avaluo</th> <th>Sector</th> <th>Comuna</th> <th>Barrio</th> <th>Manzana</th> <th>Terreno</th> <th>Predio</th> <th>Fecha actualización</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>412090</td> <td>R083900330000</td> <td>7600101001403005000330000000033</td> <td>K 26 E 108 51</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>14</td> <td>03</td> <td>0050</td> <td>0033</td> <td>0033</td> <td>2021-05-06</td> <td>104.999969420</td> </tr> </tbody> </table>			ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	412090	R083900330000	7600101001403005000330000000033	K 26 E 108 51	01	00	14	03	0050	0033	0033	2021-05-06	104.999969420
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área																
412090	R083900330000	7600101001403005000330000000033	K 26 E 108 51	01	00	14	03	0050	0033	0033	2021-05-06	104.999969420																

7.7.2.	USO ACTUAL:
Desde el exterior del inmueble se pudo evidenciar: Piso 1: Funciona la Iglesia Afro-Anglicana de Colombia. Piso 2: Se asume que es vivienda.	
7.7.3.	UBICACIÓN:
Calle 16 # 25 a – 103.	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:-
Detallados en la EP #: 2.908 del 14 de octubre. Notaría 6 de Cali <i>Fuente: Documentos suministrados</i>	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
Reja de seguridad en hierro al acceso del inmueble.  <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:
Regular.  <i>Fuente: IDESC Cali</i>	
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
Información NO suministrada.	
7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:
De acuerdo a información consignada en el Certificado de Tradición, el inmueble tiene aproximadamente 35 años.	

7.7.5.3 AREAS DEL INMUEBLE:

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

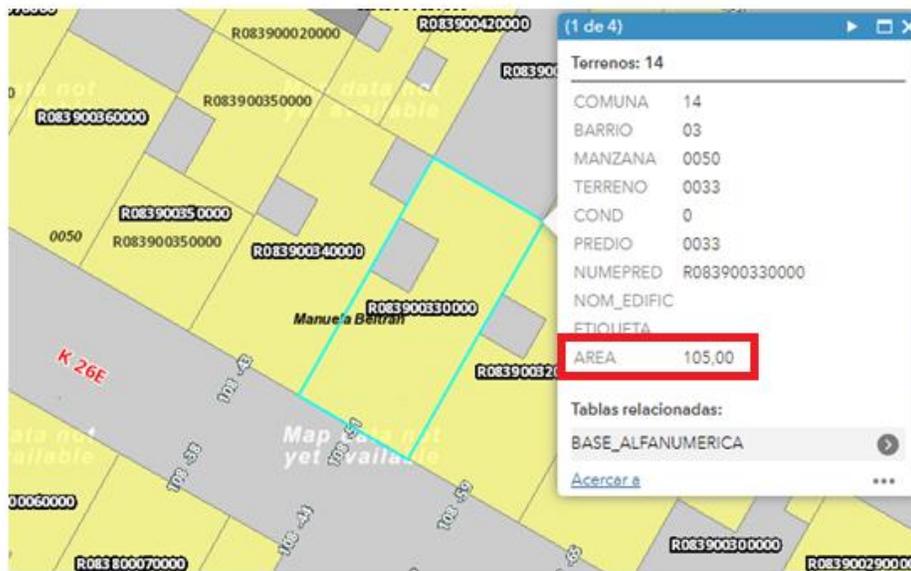
Area registrada en documentos suministrados: EP #: EP #: 2.908 del 14 de octubre. Notaría 6 de Cali y Certificado de Tradición 370-286150.

Area Lote: 105 m²

Area Construida: Información NO suministrada.

Información Catastral de Cali:

Área Lote: 105 m².



Fuente: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

Información de Datos Abiertos:

Area Lote: 105 m²

Area Construida: 197 m².

GOV.CO | DATOS ABIERTOS

Inicio Descubre Publica Visualiza Participa Herramientas Novedades Usos Activos Cali

Información de Predios del Municipio de Santiago de Cali
 Basado en [Información de Predios del Municipio de Santiago de Cali](#)
 Conjunto de datos que conforman el registro administrativo de predios, sin restricción para su ▶

PREDIO	NPN	COMUNA	CONDICION	AREAS_CONST...	AREA_TERRENO
412.090	7,60010100140300...	14	NPH	197	105

Fuente: <https://www.datos.gov.co/Ordenamiento-Territorial/Informacion-de-Predios-del-Municipio-de-Santiago-de-Cali/cbur-cn4m/data>

Se realizará la valoración con los siguientes datos:

Area Lote: 105 m²

Aea Construída: 197 m².

7.7.5.4 DEPENDENCIAS Y ACABADOS:

DEPENDENCIAS: NO FUE POSIBLE EL INGRESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.

De acuerdo a lo registrado en el acta de secuestro realizada el día 20 de febrero de 2020, el inmueble cuenta con las siguientes dependencias:

Casa Medianera. 2 PISOS.

Piso 1: Sala comedor, 3 alcobas, cocina 1 baño de alcobas. Acceso al Piso 2 por escaleras externas independiente.

Piso 2: Sala comedor, cocina, baño de alcobas, 3 alcobas.

ACABADOS: NO FUE POSIBLE EL INGRESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.

Desde el exterior se puede decir:

Cimentación: Se supone zapatas en Concreto reforzado.

Estructura: Se presume que la estructura es aporticada columnas y vigas en concreto reforzado.

Mampostería: Se presume que en ladrillo común, estucado y pintado.

Fachada: Espacato.

Cubierta: Teja de eternit sobre machimbre. .

Puertas externas y marco de las ventanas: Metálicas

Reja de seguridad en hierro.

Escaleras de acceso a segundo piso: Escaleras en caracol en granito con baranda en hiero.

De acuerdo a lo registrado en el acta de secuestro realizada el día 20 de febrero de 2020, el inmueble se puede decir para el interior:

Pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, entre piso en losa de concreto.

Fuente: Visita

7.7.5.5 ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE :

En el exterior se evidencia buen estado, pero no es posible dar información de estado de conservación y mantenimiento del interior.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

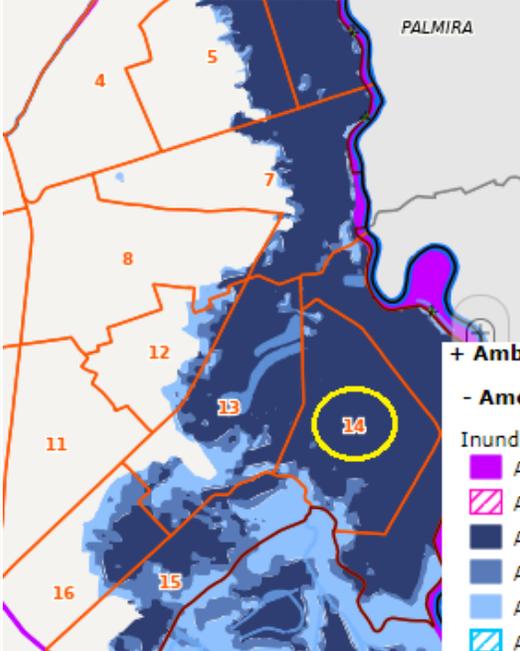
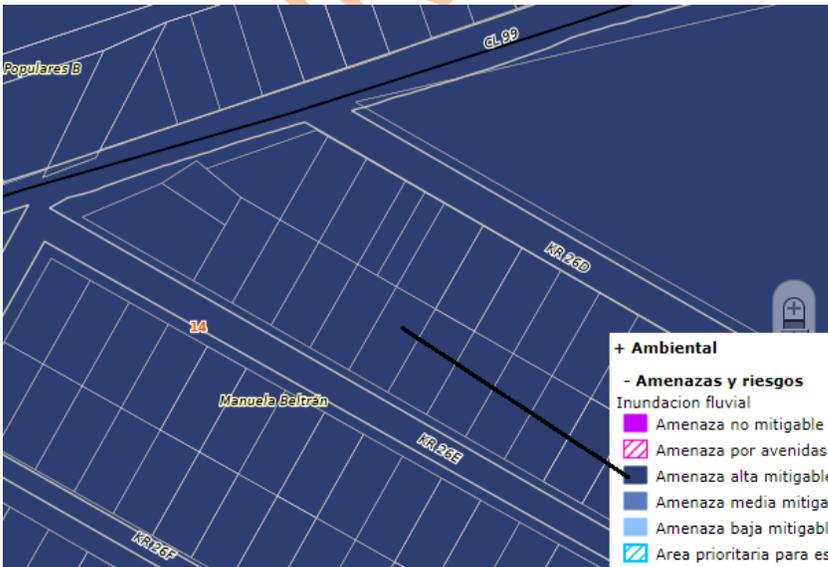
8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

370 - 286150 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.

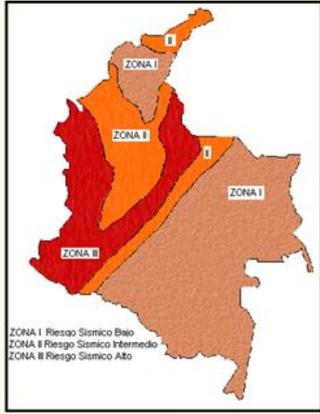
Fuente: Copia Certificado de Tradición y Libertad

8.2. ESCRITURA PÚBLICA:

EP #: 2.908 del 14 de octubre. Notaría 6 de Cali. Hipoteca Abierta con Cuantía Indeterminada a favor de 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 cuenta con ALTO RIESGO DE AMENAZA por inundación Fluvial.</p>	
	
	

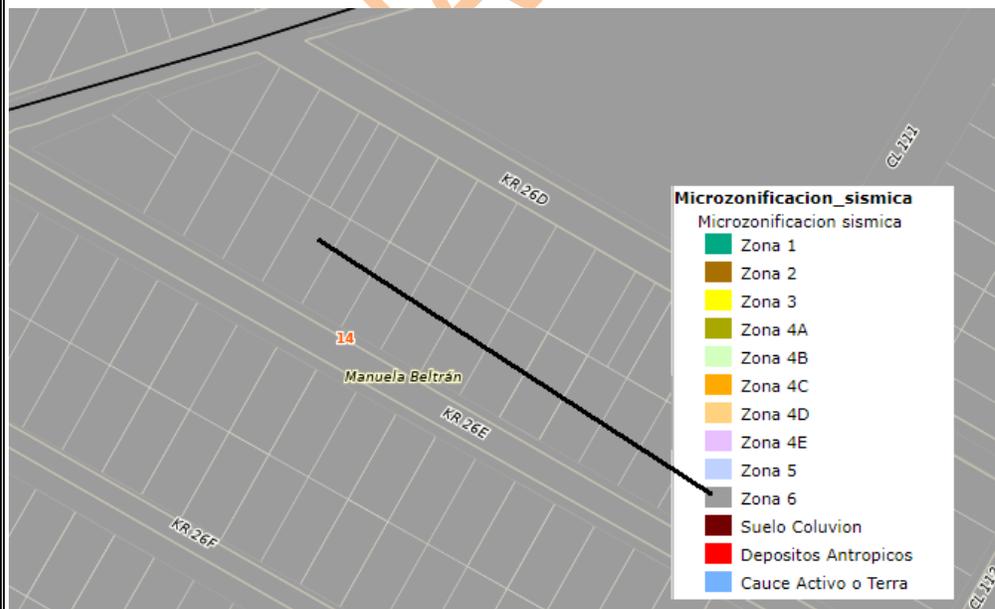
SISMICA: Cali se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.



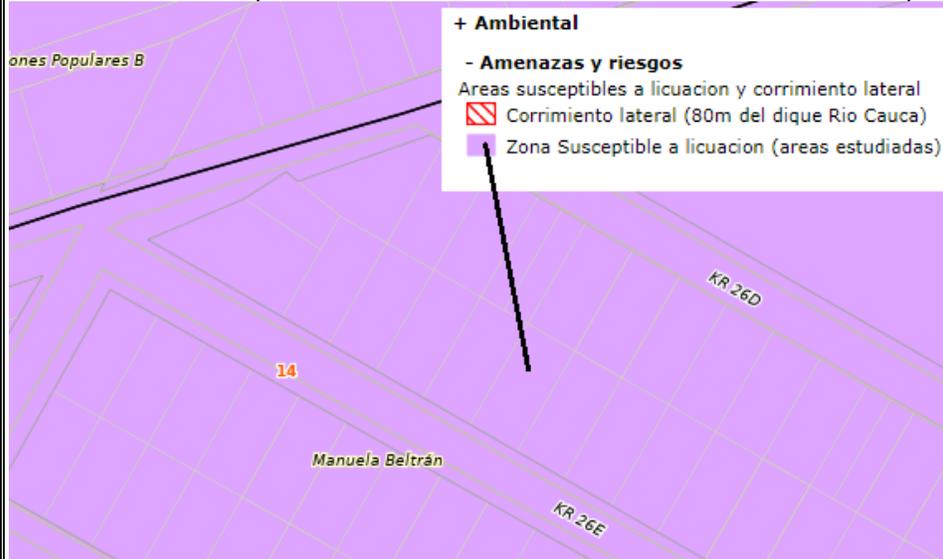
Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)

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 6: Llanura Aluvial:** Esta zona corresponde a la Llanura Aluvial del río Cauca, localizada en el sector oriental de la ciudad. Esta zona conformada por depósitos antiguos del río Cauca, dejados a lo largo de la evolución y divagación del cauce, se caracteriza por la presencia de una capa de materiales limo arcillosos de un espesor entre 5 y 10 m.

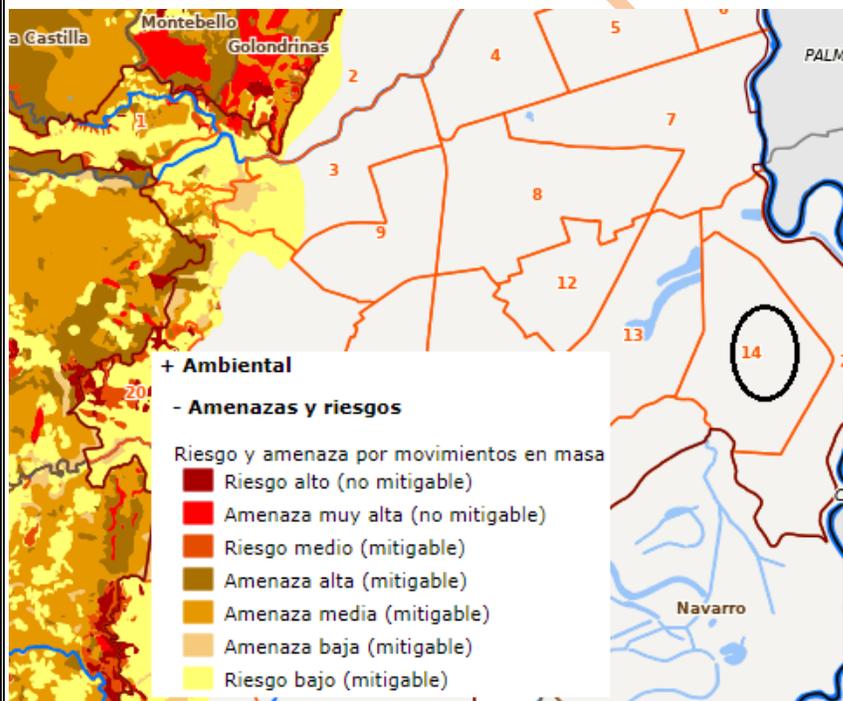


Adicionalmente, el predio se encuentra construido en una Zona Susceptible a licuación



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.**



Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

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:
No presenta	
10.3.	SEGURIDAD:
La zona oriente de la ciudad, muy cerca a Puerto Rellena, hoy denominado Puerto Resistencia, presenta altos índices de inseguridad y en la actualidad aún más por los hechos de bloqueos presentados desde el Paro Nacional del 28 de abril de 2021.	
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):

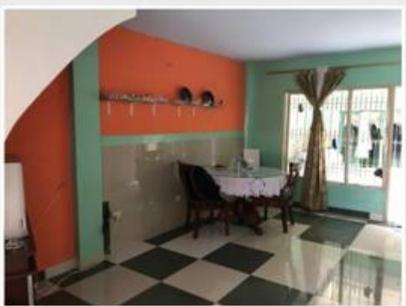
Se encontró información suficiente para la realización de esta valoración por el Método Comparativo / de Mercado.

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

METODO COMPARATIVO: Se encontraron ofertas de casas de venta en el sector.

Dato #1: http://www.doomos.com.co/de/6643800_casa-multifamiliar-en-venta-manuela-beltran-oriente-de-cali-jt.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Casa multifamiliar en Venta Manuela Beltran Oriente de Cali (J.T)



160.000.000 Pesos

8 Dormitorios, 4 Baños

105 m² (1.523.809 Pesos/m²)

Cali, Departamentel del Valle del Cauca

Código de Referencia: 2627918

Contacto: Tarazona Inmobiliaria

Ver otras fotos (6)

Casa Multifamiliar ubicada al oriente de Cali con un área de 105 m distribuida de la siguiente manera :Primer piso: sala comedor, garaje, cocina sencilla enchapada, 2 alcobas amplias con espacio para el closet, patio amplio con zona de oficios, estudio, baño separado de la ducha enchapado. Segundo piso: Un apartamento con sala comedor, cocina sencilla azulejada, una alcoba con baño y balcón.Apartaestudio con 2 alcobas, cocineta y baño enchapado. Tercer piso: Apartamento totalmente terminado, sala comedor, cocina sencilla enchapada, 3 alcobas, 2 baños enchapados y mezanine.Gradas internas, gas natural, pisos en ceramica para todos los apartamentos, libre de gravamen. Precio negociable

#1

http://www.doomos.com.co/de/6643800_casa-multifamiliar-en-venta-manuela-beltran-ori

Dato #2: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/manuela_beltran-det-6354302.aspx

Casa en Venta
Cali Manuela Beltrán

\$ 165.000.000

♥ Favoritos

Usado



Celular: 3187738013

Área privada: 200,00 m²	Área Const.: 200,00 m²	Precio m²: 825,000/m²
Estrato: 1	Sector: Manuela Beltrán	

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6354302

Casa en manuela beltran a 3 casas de la avenida principal car 27 de dos pisos independientes primer piso 3 alcobas cocina sala comedor un baño y dos patios Segundo piso 4 alcobas principal con baño baño de alcobas cocina sala comedor y patio Loto de 7 x 15

200,00 m²

Habitaciones: 7

Baños: 3

Sin especificar

#2

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/manuela_beltran-det-6354302.aspx

Avalúo OC 04 C 021 AV 047
 Carrera 26E # 108-51. MANUELA BELT

LOTE Y CONSTRUCCIONES
 CALI - VALLE. 22

Dato #3: http://www.doomos.com.co/de/6577851_casa-barrio-manuela-beltran-con-plancha.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

CASA BARRIO MANUELA BELTRAN CON PLANCHA



110.000.000 Pesos

4 Dormitorios, 3 Baños

90 m² (1.222.222 Pesos/m²)

Cali, Departamento del Valle del Cauca

Código de Referencia: 4058273

#3

http://www.doomos.com.co/de/6577851_casa-barrio-manuela-beltran-con-plancha.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Dato #4: https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-cali-valle-del-cauca_CAV188318.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



\$ 110.000.000

MANUELA BELTRAN, MANUELA BELTRAN Cali del Cauca

Código: CAV188318

Actualizado: 23/07/21

Habitaciones: 4

Baños: 3

Sup. Terreno: 90m²

Casa de tres alcobas amplias, dos con baño privado, sala comedor, patio, cocina tradicional, termina en plancha con posibilidad de continuar construcción, antejardín con reja. Área lote: 6 x15

#4

https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-cali-valle-del-cauca_CAV188318.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO MANUELA BELTRAN - CALI - VALLE DEL CAUCA - JULIO 2021

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR OFERTADO	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	AREA LOTE m ²
1	MANUELA BELTRAN	CASA	150	\$ 160.000.000	http://www.doomos.com.co/de/6643800_casa-multifamiliar-en-venta-manuela-beltran-oriente-de-cali-it.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Piso 1: Sala comedor, garaje, cocina, 2 alcobas, patio con zona de oficinas, estudio, baño. Piso 2: Apto sala comedor, cocina, alcoba con baño y balcón. Apartaestudio con 2 alcobas, cocineta y baño. Piso 3: Apto sala comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y mezanine	105,00
2	MANUELA BELTRAN	CASA	200	\$ 165.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/manuela_beltran-det-6354302.aspx	A 3 casas de la Cra. 27. 2 Pisos. Piso 1: 3 alcobas cocina sala comedor un baño y dos patios. Piso 2: 4 alcobas principal con baño baño de alcobas cocina sala comedor y patio.	105,00
3	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 110.000.000	http://www.doomos.com.co/de/6577851_casa-barrio-manuela-beltran-con-planchara.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	1 Piso. 4 alcobas, 3 baños, 2 parqueaderos. Antejatdin cubierto y encerrado	90,00
4	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 110.000.000	https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-cali-valle-del-cauca_CAV188318.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	1 Piso. 3 alcobas con baño privado, sala comedor, patio, cocina, plancha con posibilidad de continuar construcción, antejardin con reja.	90,00

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%.

METODO COMPARATIVO DE VENTA
OFRECIMIENTOS VENTAS - CASAS - BARRIO MANUELA BELTRAN - CALI - VALLE DEL CAUCA - JULIO 2021

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	OFRECIDO POR	AREA LOTE m ²
1	MANUELA BELTRAN	CASA	150	\$ 160.000.000	12%	\$ 140.800.000	http://www.doomos.com.co/de/6643800_casa-multifamiliar-en-venta-manuela-beltran-oriente-de-cali-it.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	105,00
2	MANUELA BELTRAN	CASA	200	\$ 165.000.000	12%	\$ 145.200.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/manuela_beltran-det-6354302.aspx	105,00
3	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 110.000.000	12%	\$ 96.800.000	http://www.doomos.com.co/de/6577851_casa-barrio-manuela-beltran-con-planchara.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	90,00
4	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 110.000.000	12%	\$ 96.800.000	https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-cali-valle-del-cauca_CAV188318.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	90,00

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 Raiz de Cali y el Valle del Cauca:

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
 ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIJ)
 ACTUALIZADO 4 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LIJEO
	VIP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO 4 TRIM 2020 (INCLUYE AIJ)	\$934.247 /m ²	\$1.083.169 /m ²	\$1.166.963 /m ²	\$1.370.269 /m ²	\$1.485.349 /m ²	\$1.763.624 /m ²	\$2.362.701 /m ²	\$3.596.387 /m ²
% CI (INCLUIDO)	19,02%	21,15%	23,58%	24,76%	25,54%	29,59%	29,47%	29,00%
TOTAL MANO DE OBRA	20,01%	25,55%	25,93%	25,95%	26,53%	24,53%	20,06%	14,63%
TOTAL MATERIALES	59,20%	62,50%	63,84%	63,96%	63,10%	66,25%	73,04%	80,77%
TOTAL EQUIPOS	9,94%	8,00%	6,97%	7,10%	7,38%	6,54%	5,02%	3,35%
TOTAL TRANSPORTE	2,85%	2,94%	3,25%	3,05%	2,99%	2,68%	1,87%	1,25%

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEIDECHE

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	150	35	100	35,00%	3,5	48,94%	\$ 1.083.169	\$530.049	\$553.120	\$ 553.000
DATO 2	CASA	200	35	100	35,00%	3,5	58,15%	\$ 1.083.169	\$629.906	\$453.263	\$ 453.000
DATO 3	CASA	90	35	100	35,00%	3,5	48,94%	\$ 1.083.169	\$530.049	\$553.120	\$ 553.000
DATO 4	CASA	90	35	100	35,00%	3,5	48,94%	\$ 1.083.169	\$530.049	\$553.120	\$ 553.000

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 MANUELA BELTRAN - CALI - VALLE DEL CAUCA - JULIO 2021

DATO	ZONA	TIPO	AREA CONSTR m ²	VALOR FINAL	VR TOTAL CONSTRUCC	VR NETO	AREA LOTE m ²	VALOR/ m ² LOTE
1	MANUELA BELTRAN	CASA	150	\$ 140.800.000	\$ 82.950.000	\$ 57.850.000	105,00	\$ 550.952
2	MANUELA BELTRAN	CASA	200	\$ 145.200.000	\$ 90.600.000	\$ 54.600.000	105,00	\$ 520.000
3	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 96.800.000	\$ 49.770.000	\$ 47.030.000	90,00	\$ 522.556
4	MANUELA BELTRAN	CASA	90	\$ 96.800.000	\$ 49.770.000	\$ 47.030.000	90,00	\$ 522.556
							PROMEDIO m ²	\$ 529.016
							DESVIACION	14.674
							COEFICIENTE DE VARIACION	2,77%
							LIMITE SUPERIOR	\$ 543.690
							LIMITE INFERIOR	\$ 514.342

Se encontraron valores en la muestra que según el análisis estadístico crea un rango en la composición lote con valores mínimo y máximo entre \$514.342/m² y \$543.690/m². La media aritmética encontrada es de \$529.016/m², con un coeficiente de variación de 2.77%, menor al 7.5% (Resolución 620 de 2008). Por las características propias del inmueble: Forma regular del lote, lote medianero sobre vía vehicular, 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 Raiz de Cali y Valle del Cauca.

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

CALLE 16 # 25A - 103, BARRIO SANTA ELENA - CALI	AREA CONSTRUCC m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV	DEPRECI AC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ACTUAL / m ²	VALOR ACTUAL
PISO 1	98,50	40	100	40,00%	3,5	51,84%	\$ 1.083.169	\$561.547	\$521.622	\$ 522.000 /m ²	\$ 51.417.000
PISO 2	98,50	40	100	40,00%	3,5	51,84%	\$ 1.083.169	\$561.547	\$521.622	\$ 522.000 /m ²	\$ 51.417.000
AREA CONSTRUIDA	197,00m ²										\$ 102.834.000

Según el Método de Reposición, el Valor Actual de las construcciones existentes se estima en \$102.834.000

Según el Método Comparativo el Valor estimado del inmueble es: \$158.380.680

KR 26 E # 108 - 51. MANUELA BELTRAN - CALI	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR LOTE	105,00	\$ 529.016	\$ 55.546.680
VALOR CONSTRUCCIONES	197,00	\$ 522.000	\$ 102.834.000
VALOR PREDIO METODO MERCADO / COMPARATIVO			\$ 158.380.680

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.

Sin embargo, 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.

Proyecto Integral B – Recuperación Ambiental Laguna del Pondaje y Charco Azul: Sobre la Calle 99 y sobre la Carrera 26D



Resultado				
Exportar Selección				
Capa: Proyectos integrales				
UPU	Proyecto	Nombre	Objetivo	
4	B	Recuperación ambiental Laguna del Pondaje y Charco Azul	Reconocer a la Laguna del Pondaje y Charco Azul como elemento articulador del sistema de drenaje pluvial, ejecutar el proyecto Ciudadela Recreativa, mejorar la estructura vial, y complementar los espacios públicos y equipamientos	

- + Proyectos_integrales
- Proyectos integrales
 - Proyecto Integral A
 - Proyecto Integral B**
 - Proyecto Integral C
 - Proyecto Integral D
 - Proyecto Integral E
 - Proyecto Integral F

Proyectos Integrales de Adecuación Paisajística y mejoramiento de Andenes



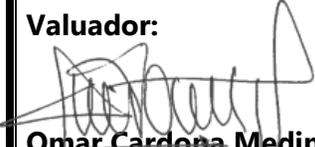
Resultado						
Exportar Selección						
Capa: Intervenciones						
UPU	Nombre UPU	Proyecto	Nombre proyecto	No. intervenciones	Intervenciones	Tipo
4	AGUABLANCA	B	Recuperac. Ambiental Laguna del Pondaje y Charco Azul	5	Adecuac. Peatonal	Principal

- + Proyectos_integrales
- Intervenciones
- Accesibilidad a espacios deportivos
 - Adecuación de cerramiento
 - Adecuación de intersección
 - Adecuación de mirador
 - Adecuación de zonas de cargue y descargue
 - Adecuación e incorporación de ciclorutas
 - Adecuación funcional de accesos a barrios
 - Adecuación paisajística y mejoramiento de andenes**
 - Adecuación paisajística y mejoramiento de canales
 - Adecuación paisajística y mejoramiento de espacio público
 - Adecuación paisajística y mejoramiento de vías
 - Adecuación y acceso a Ecoparque
 - Adecuación y mejoramiento de equipamientos

Fuente: PBOT CAL 2014. IDESC

11.8.		VALUACIÓN:	
KR 26 E # 108 - 51. MANUELA BELTRAN - CALI		AREA m ²	VR UNITARIO
VALOR LOTE		105,00	\$ 529.016
VALOR CONSTRUCCIONES		197,00	\$ 522.000
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL PREDIO		\$ 158.380.680	

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$158.380.680. CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA 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:
	<i>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.</i>

- 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:

VIA DE ACCESO – CARREA 26E



NOMENCLATURA DEL INMUEBLE



FRENTE DEL INMUEBLE





ESCALERAS DE ACCESO AL PISO 2



17.

RAA



PIN de Validación: a80c0a70



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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305323.

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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • 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.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen 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 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.	Fecha 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 16 Ago 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 04 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición

Página 1 de 4



PIN de Validación: a0c0a70



Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
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 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 ramplones, motocicletas, motocicletas, mototrícidos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	23 Mar 2017	Régimen 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	Régimen 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	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	15 Jul 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, 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 anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el



PIN de Validación: sf00a70



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



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, vigente 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 MYE-0019, 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 anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.
Teléfono: 320 697 9916
Correo Electrónico: victoria.melendez@ocingenieria.com

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

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(la) señor(a) 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 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: af0c0a70



PIN DE VALIDACIÓN

af0c0a70

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

OR

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

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
 C.C. 76.305.323

R.N.A 1707

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31. NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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 : 01/08/2015 ***Fecha de actualización : 19/07/2021**
Fecha de renovación : 01/08/2019 **Fecha de vencimiento : 31/07/2022**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346907 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/RU/02
 Versión: 00

ACREDITADO
 ONAC
 ISO/IEC 17024:2012
 14-CCP-008

19. LISTA DE CHEQUEO:



LISTA DE CHEQUEO AVALÚO

INMUEBLE: URBANO - CASA - KR 26 E # 108 - 51. MANUELA BELTRAN - 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		AV FACHADA
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			

20. MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Omar Aníbal Cardona Medina, CC. # 76'305.323 de Popayán

Matricula Profesional 19202-35727 del Cauca.

Perito Avaluador RAA # AVAL-76305323 / RNA: 1707

Para Inmuebles Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, intangibles e Intangibles especiales.

Dirección, número de teléfono e identificación

Dirección: Carrera 2 A Oeste # 11-69 Barrio Santa Teresita, Cali

Identificación: Cedula de Ciudadanía 76.305.323 de Popayán

Tel 3206979916

Profesión del perito y experiencia

INGENIERO CIVIL, 1989 - UNIVERSIDAD DEL CAUCA/ Popayán/ Matricula profesional: 19202 - 35727 del Cauca.

MASTER EN VALORACION Y TASACION

Universidad del Valle / en terminación 2021

MASTER EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2017

Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín.

ESPECIALISTA EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2016 Universitat Politècnica de València(E)/ Lonja de Medellín/ Medellín

DRAGADOS Y PUERTOS, SPRBUN, BUENAVENTURA, 1999 Trainmar – Unctad / SPRBUN/ México.

ESPECIALISTA EN FINANZAS AVANZADAS 1996 Universidad Icesi / Cali.

ESPECIALISTA EN SISTEMAS GERENCIALES EN INGENIERIA 1994 Universidad Javeriana /Cali.

ESPECIALISTA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION 1992 Universidad del Valle / Cali.

Casos designados como perito en elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

Juzgado Primera Civil de Ejecución de Sentencias de Cali.

Proceso: Ejecutivo Hipotecario.

Radicación: 76001-31-03-001-2015-00276-

Año 2021

Demandante: BANCOLOMBIA Nit: 890.903.938-8

Apoderado: VALDIMIR JIMENEZ PUERTA

Demandado: PEDRO MIGUEL FERNANDEZ PADRON C.C. 289.775

Juzgado 17 civil de oralidad
Proceso verbal #2019-00099-00
Año: 2018
Valoración de obras en local ubicado en el Centro Comercial Pacific Mall Local 103
Sociedad F&D Company SAS contra Sociedad Diseños y Producciones de Colombia SAS

Juzgado Tercero Civil del Circuito
Radicación No. 2016-00267-00
Año 2018
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL VERONA CLUB HOUSE P.H.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S.

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: INTEGRAR CONSTRUCCIONES S.A.S.
CONVOCADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocero y administrador del Fideicomiso PA2
559 Macroproyecto Altos de Santa Elena

Asociación de Ingenieros del Valle
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
Año 2017
CONVOCANTE: JUAN CARLOS TORRES HURTADO
CONVOCADO: MUNICIPIO DE JAMUNDI (VALLE DEL CAUCA)

Declaro que:

- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte ni por el mismo apoderado de la parte.
- No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos y que versen sobre las mismas materias.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares respecto de los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.