

RV: RADICACION No. 2021-369 SE APORTA AVALUO COMERCIAL BANCOLOMBIA VS RODRIGO MARIN

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

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 17/08/2022 14:29

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Maria Fernanda Silva Medina <mariafernandasilva@silvaabogados.com>

Enviado: miércoles, 17 de agosto de 2022 8:30

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

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: RADICACION No. 2021-369 SE APORTA AVALUO COMERCIAL BANCOLOMBIA VS RODRIGO MARIN

Cordial saludo,

Reenvío memorial que inicialmente fue remitido al Juzgado de origen 5 Civil Municipal de Cali, pero el expediente había sido enviado a reparto de juzgados de ejecución, correspondiéndole a su Despacho.

Ruego dar el tramite que corresponda.

RADICACION No. 2021-369
SE APORTA AVALÚO COMERCIAL
BANCOLOMBIA VS RODRIGO MARIN
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

Atentamente,

MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

Abogada

SILVA & CIA
ABOGADOS

Calle 6 Norte No. 2N-36 Oficina 521

Edificio El Campanario -

Teléfono 8813092- Celular 3155868291

Cali- Bogotá -Colombia -Santiago de Chile

www.silvaabogados.com

DOCUMENTO CONFIDENCIAL Y PRIVILEGIADO.

La información contenida en este correo electrónico está protegida bajo las previsiones sobre secreto profesional y puede ser considerada legalmente como privilegiada. Está dirigida únicamente al destinatario inicial. Si usted no es el destinatario inicial, cualquier revelación, copia o distribución en relación con este documento está prohibida por la Ley. Si usted lo recibe por error, por favor reenvíelo al remitente y destruya el mensaje original. Gracias.

----- Forwarded message -----

De: **Maria Fernanda Silva Medina** <mariafernandasilva@silvaabogados.com>

Date: mar, 19 jul 2022 a las 14:15

Subject: RADICACION No. 2021-369 SE APORTA AVALUO COMERCIAL BANCOLOMBIA VS RODRIGO MARIN

To: Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <J05CMCALI@cendoj.ramajudicial.gov.co>, <RODRIGO.MARIN.E@hotmail.com>

Cordial saludo adjunto memorial en pdf.

RADICACION No. 2021-369
SE APORTA AVALÚO COMERCIAL
BANCOLOMBIA VS RODRIGO MARIN
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

Abogada

 Logo Silva Abogados Peq

Calle 6 Norte No. 2N-36 Oficina 521

Edificio El Campanario -

Teléfono 8813092- Celular 3155868291

Cali- Bogota -Colombia -Santiago de Chile

www.silvaabogados.com

DOCUMENTO CONFIDENCIAL Y PRIVILEGIADO.

La información contenida en este correo electrónico está protegida bajo las previsiones sobre secreto profesional y puede ser considerada legalmente como privilegiada. Está dirigida únicamente al destinatario inicial. Si usted no es el destinatario inicial, cualquier revelación, copia o distribución en relación con este documento está prohibida por la Ley. Si usted lo recibe por error, por favor reenvíelo al remitente y destruya el mensaje original. Gracias.

María Fernanda Silva Medina
Abogada

SILVA & CIA
ABOGADOS

SEÑOR
JUEZ: 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.
E.S.D.

RADICACION: 2021-369
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA SA.
DEMANDADO: RODRIGO MARIN ESCOBAR. CC O NIT: 16584226
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL.

ASUNTO: SE APORTA AVALUO COMERCIAL.

I. IDENTIFICACION:

MARIA FERNANDA SILVA MEDINA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la C.C No. 31.974.516 de Cali y T.P. No. 65.097 del C.S. de la J, actuando como apoderada judicial de la parte actora.

II. OBJETO DEL MEMORIAL:

Por medio del presente escrito aporto el avalúo comercial del inmueble objeto del presente proceso realizado por el ingeniero Civil Omar Anibal Cardona Medina.

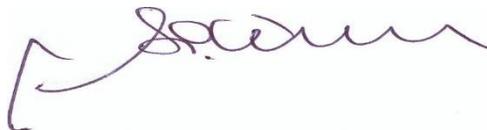
El valor comercial estimado del inmueble es de \$177.135.221. CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS M/C.

Lo anterior, conforme al artículo 444 de C.G.P. toda vez que el avalúo catastral no es el idóneo para establecer su valor real. Igualmente se aporta certificado de avalúo catastral del año 2022

III. PETICION.-

Solicito se sirva correr traslado del avalúo comercial para su posterior aprobación.

Atentamente,



MARIA FERNANDA SILVA MEDINA
C.C. 31.974.516 de Cali
T.P. 65097 del C.S de la J.

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO URBANO SOMETIDOS A RPH
LOCAL COMERCIAL EN CENTRO COMERCIAL**

FINALIDAD: REMATE

**LOCAL COMERCIAL
CALLE 13 # 7-10
LOCAL 109. SEMISOTANO
"CENTRO COMERCIAL TODOS" PH
CALI - VALLE DEL CAUCA
JUNIO 2022**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:
AVALUO No: OC 04 C 022 AV **066**
CASO PRG_2022_1658830*

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

Santiago de Cali, junio 17 de 2022

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.066** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignados para esta labor:

FINALIDAD: REMATE

CASO PRG_2022_1658830

ACTIVOS EN VALORACION: **Local Comercial – LOCAL 109**

UBICACIÓN: CALLE 13 # 7-10. LOCAL 109. SEMISOTANO

CENTRO COMERCIAL TODOS P.H

CALI - VALLE

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE LOS INMUEBLES ES DE **\$177.135.221. CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIUN 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, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 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

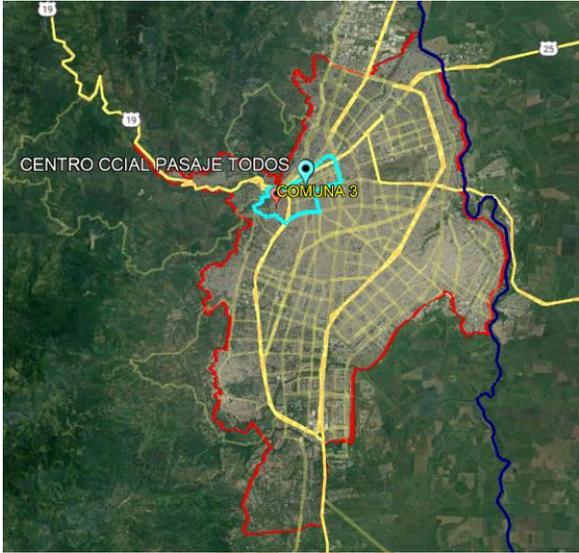
1.....	5
RESUMEN GENERAL DEL AVALUO	5
2.....	5
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
3.....	5
IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:	5
3.2.....	5
FINALIDAD DEL SERVICIO	5
3.3.....	5
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	5
4.....	6
IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:	6
5.....	6
BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	6
6.....	6
IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:.....	6
7.....	7
IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	7
.....	9
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:	10
7.7.....	20
INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	20
8.....	21
IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:	21
9.....	22
DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:	22
10.....	22
DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:	22
11.....	24
DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	24
11.3.....	25

MEMORIA(S) DE CALCULO(S):.....	25
11.8.	34
VALUACIÓN:	34
12.	34
NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	34
13.	34
VIGENCIA DE LA VALORACIÓN	34
14.	35
CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	35
15.	35
DECLARACIONES DE VALORACION	35
16.	36
REGISTRO FOTOGRAFICO:	36
17.	42
RAA	42
18.	47
RNA	47
19.	48
MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	48

1.	RESUMEN GENERAL DEL AVALUO
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por el Dr. Juan Carlos Aldana Cedeño Gerencia Gestión Inmobiliaria. Vicepresidencia Servicios Administrativos y Seguridad Bancolombia. Caso PRG_2022_1658830
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

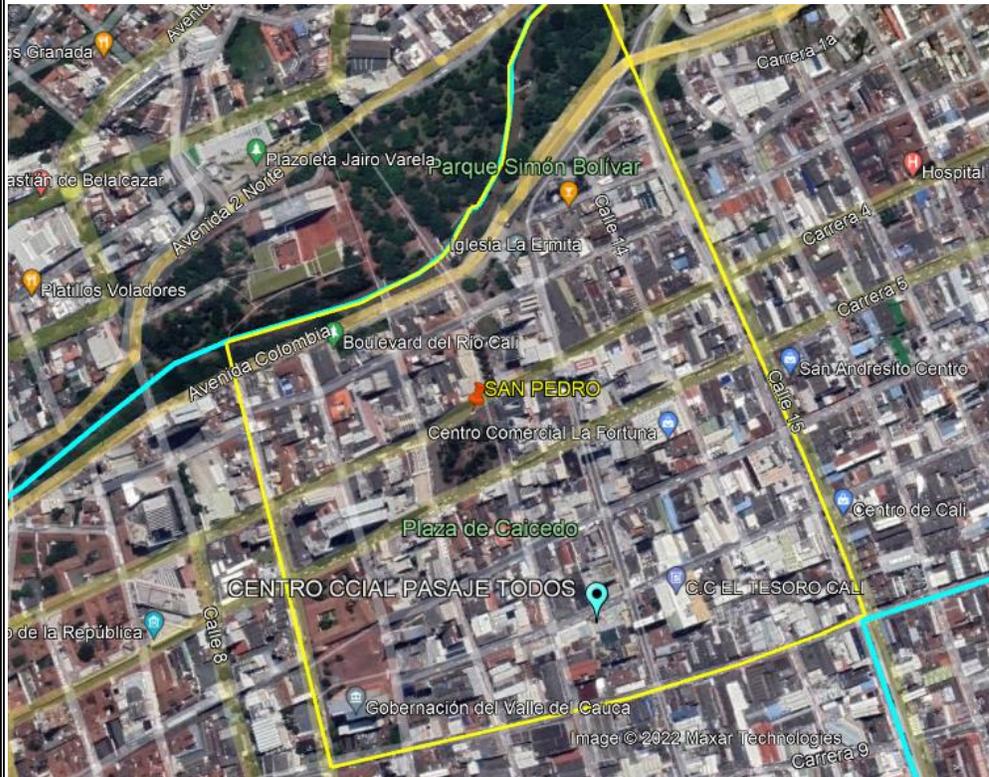
3.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral del inmueble, local 109, localizado en el Semisótano del Centro Comercial TODOS. Cali. El avalúo 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.	FINALIDAD DEL SERVICIO REMATE
3.3.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Dirección Gestión del activo e inmobiliaria - Vicepresidencia de Servicios Administrativos. 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: La visita se realizó el día 07 de junio de 2022 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 17 de junio de 2022.
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 (Internacional 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: RODRIGO MARIN ESCOBAR. CC# 16.584.226 Embargo Ejecutivo con Acción Real: Oficio 1105 del 30 de junio de 2021. Juzgado 005 Civil Municipal de Cali. RAD: 760014003005-2021-0036900. De Bancolombia al Sr. Rodrigo Marín. Diligencia de secuestro: Llevada a cabo el día 07 de junio de 2022. Juzgado 37 Civil Municipal de Cali. <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>

7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Valle del Cauca	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Cali.	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO:
El Local 109 se encuentra en el semisótano del Centro Comercial TODOS PH. El centro Comercial TODOS está ubicado al centro de la ciudad de Cali. Escala Ciudad:	
	
Escala Sector: Comuna 3	
	

Fuente: GOOGLE EARTH

Escala Barrio: SAN PEDRO



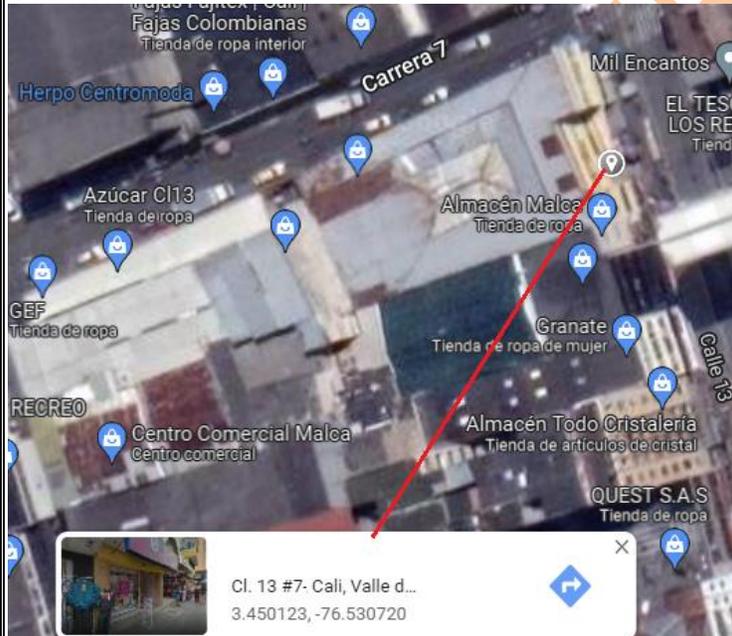
Localización del CC TODOS en la cuadra: Esquinero



Localización del inmueble en el Piso Semisótano del Centro Comercial "TODOS"



Coordenadas del Centro Comercial:



3°27'00.4"N 76°31'50.6"W

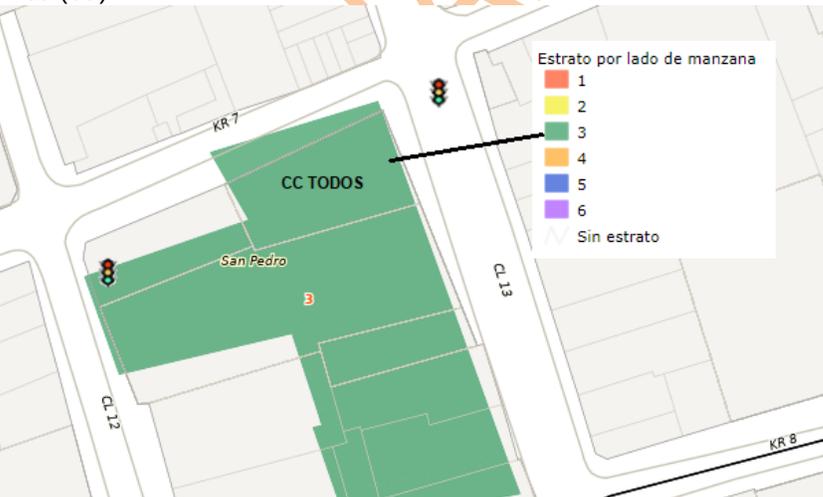
3.450123, -76.530720

Latitud: 3.450123

Longitud: -76.530720

Fuente: Google Maps

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO O ZONA:
Barrio San Pedro	

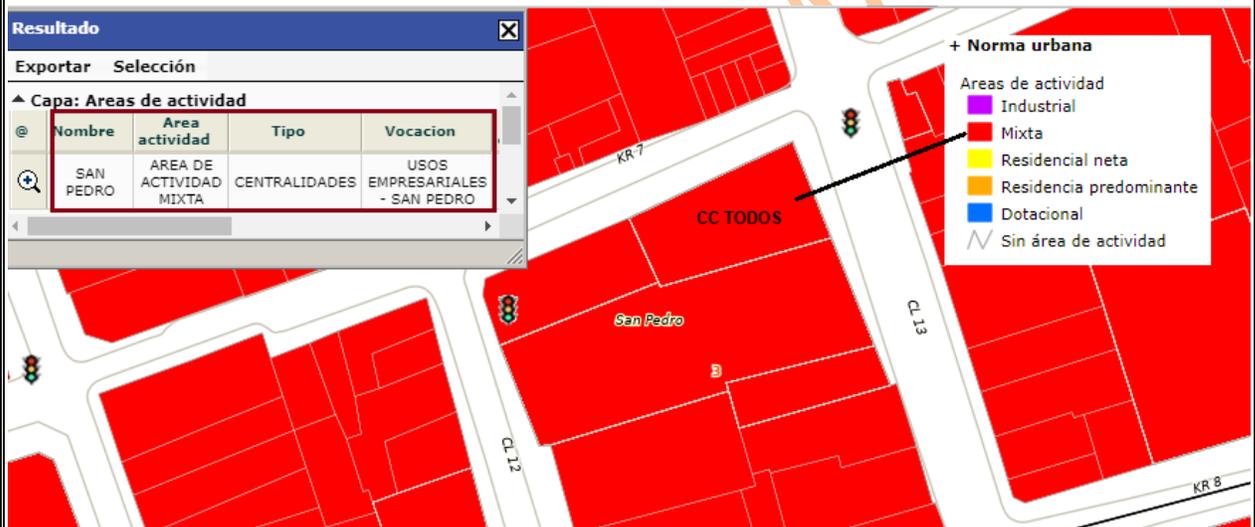
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
 <p style="text-align: right; font-size: small;">Fuente: GOOGLE MAPS</p>	
7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
<p>El sector cuenta con todos los servicios públicos que son prestados de manera eficiente por Empresas Municipales de Cali EMCALI (Acueducto, Alcantarillado, Energía, y Telecomunicaciones), además se cuenta con el abastecimiento de Gas Natural por parte de Gases de Occidente y en la parte de telecomunicaciones se cuenta con diferentes alternativas.</p>	
7.6.3.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
<p>Tres (03)</p> 	
7.6.4.	USOS PREDOMINANTES:
<p>El sector en general evidencia un uso COMERCIAL.</p>	
7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:
<p>El predio objeto de avalúo se encuentra bajo la normatividad del Acuerdo No. 0373 del POT de Cali del año 2014.</p>	

AREA DE ACTIVIDAD MIXTA. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples.

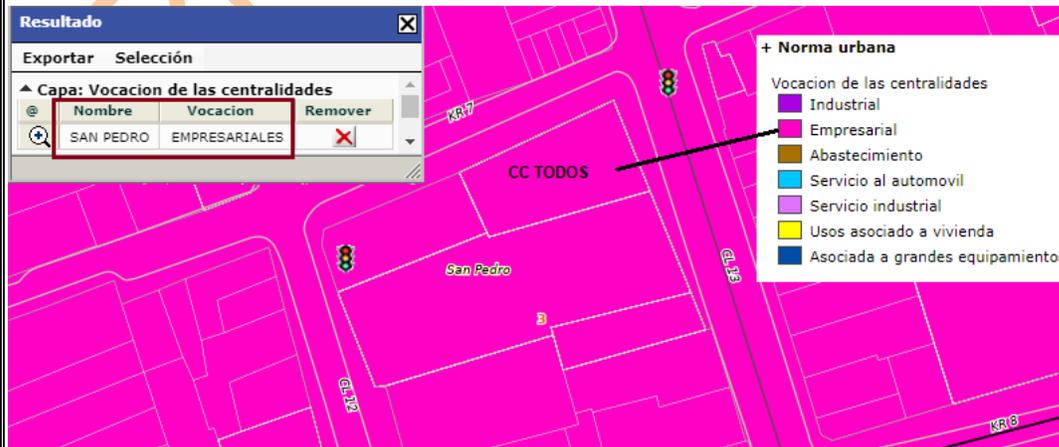
Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. **Centralidades Empresariales.**
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.



VOCACION DE LA CENTRALIDAD:



Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- **Usos Empresariales.**
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3.

En el Centro Comercial TODOS se encuentran locales de venta de ropa, especialmente de niños en el semisótano donde se localiza el local en valoración.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSERVACION: El Tratamiento Urbanístico de Conservación busca proteger los Sectores Urbanos, Espacios Públicos y Bienes Muebles e Inmuebles declarados de Interés Cultural, así como sus zonas de influencia, valorados por su importancia histórica, significación afectiva para la memoria colectiva, morfología urbana y calidad ambiental, tipología arquitectónica, valores estéticos y/o culturales. Aplica también a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época, o morfologías de singular valor tipológico.

Está orientado a preservar las calidades originales de los bienes protegidos y relacionarlos con la vida urbana, para posibilitar su disfrute como Bien de Interés Cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad de los habitantes, lo cual implica un riguroso control a cada una de las intervenciones y a los usos permitidos.

Parágrafo. Las normas volumétricas para el Tratamiento de Conservación se encuentran referidas al manejo de los Sectores de Interés Cultural y Bienes de Interés Cultural,

Artículo 303. Normas Generales para el Tratamiento Urbanístico de Conservación. Los proyectos en áreas con Tratamiento Urbanístico de Conservación deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Mantener tanto la traza urbanística del sector, como la volumetría, aislamientos, patios interiores y vegetación existente.
2. Los niveles de intervención permitidos en el Tratamiento Urbanístico de Conservación son los establecidos en el Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali”.
3. No se permite el desarrollo de Planes Parciales de Renovación Urbana.

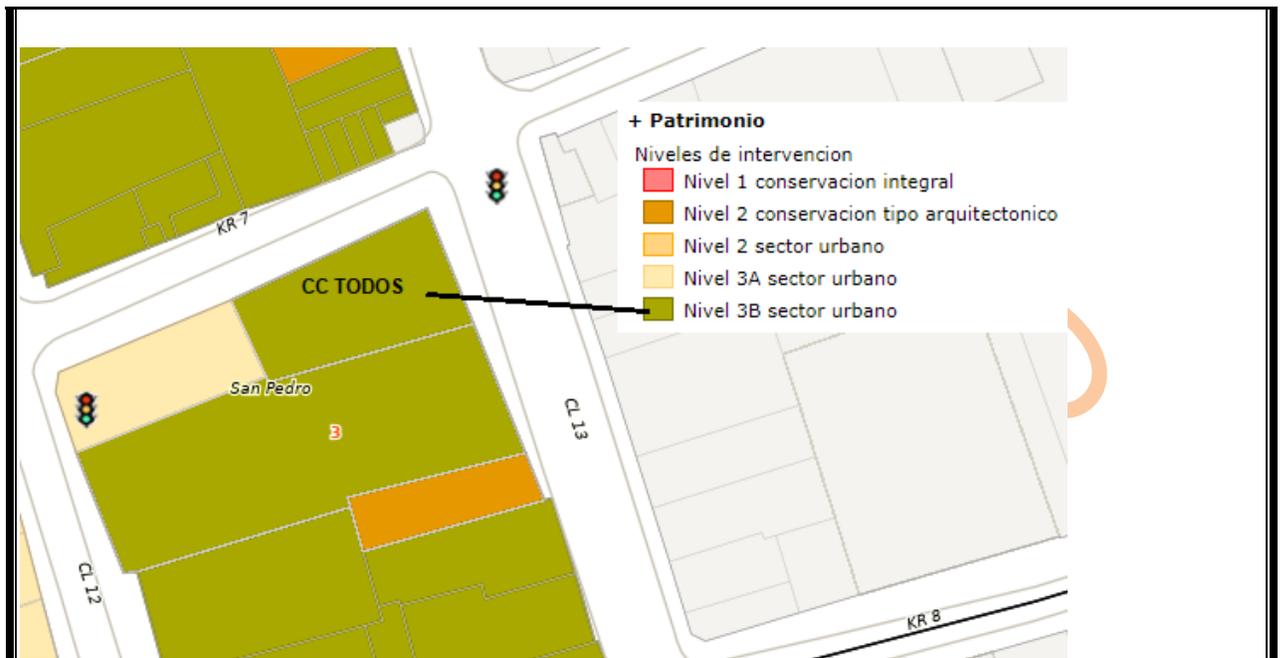
Nivel permitido de intervención...para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural

1. Nivel 1: Conservación Integral.
2. Nivel 2: Conservación del Tipo Arquitectónico.
3. Nivel 3: Conservación Contextual

El inmueble en estudio se encuentra dentro de un edificio que se localiza dentro del Centro Histórico de la Ciudad, y por ende está regido por el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico del Municipio de Santiago de Cali y su zona de influencia – PEMP, el cual fue aprobado por medio de la Resolución No. 1810 del 23 de junio de 2015.



El inmueble en valoración se encuentra clasificado en **Conservación Contextual - Nivel 3B sector urbano.**



Artículo 305. Conservación Integral. Es la destinada a los Bienes de Interés Cultural declarados como de Nivel 1, cuyas intervenciones deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales, y aquellos de interés histórico o artístico del Sector Urbano, del Espacio Público o de la edificación protegida y cumplir con las normas específicas contenidas en el Anexo Normativo 3 del presente Acto. En relación con los inmuebles del Grupo Urbano, debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros. En cuanto a los inmuebles del Grupo Arquitectónico, que por ser de excepcional valor deben ser preservados en su integridad, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo cual las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Los tipos de obra permitidos en el Nivel 1 aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto, orientados a su total conservación y únicamente pequeñas modificaciones de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Artículo 306. Conservación del Tipo Arquitectónico. Enfocada a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural clasificados como de intervención Nivel 2, en los cuales deben conservarse sus características representativas en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales. Los tipos de obra permitidos en el Nivel 2 aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto. Las intervenciones que se ejecuten en estas edificaciones deben garantizar el máximo respeto y conservación de los elementos originales del inmueble, especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos arquitectónicos, mantener la organización espacial general, propender por su estabilidad

estructural y cumplir con las normas específicas contenidas en el Anexo Normativo 3 del presente Acto.

Artículo 307. Conservación Contextual. Destinada a los Inmuebles de Interés Cultural Nivel 3 que conforman las zonas de influencia tanto de Sectores Urbanos como de Espacios Públicos y Bienes Inmuebles de Interés Cultural Aislados; propende por la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles urbanos, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Parágrafo. En el caso de los Sectores Urbanos, se contemplan dos tipos de Conservación Contextual, el Subnivel 3A y el Subnivel 3B, de acuerdo con las características del inmueble, a saber:

Subnivel 3A: inmuebles compatibles con el contexto. Aunque sus características arquitectónicas no son representativas o han sido alteradas, es necesario conservar su fachada o el primer cuerpo de la edificación, a fin de mantener el contexto general del Sector Urbano en términos de volumen edificado, perfil y materiales.

Las intervenciones o tipos de obra permitidos en el Nivel 3A buscan su recuperación tipológica. Deben garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada y volúmenes exteriores, propender por su estabilidad estructural, mantener la imagen urbana del sector y cumplir con las normas específicas contenidas en el Capítulo IV del Componente General, "Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali".

Subnivel 3B: inmuebles incompatibles con el contexto. Son predios sin construir, o con características arquitectónicas nada representativas o irrecuperables, incompatibles con el contexto actual en términos de volumen edificado, paramentación o materiales, lenguajes y tipología arquitectónica. Se busca el reemplazo total o parcial de estos inmuebles para lograr su integración con el contexto urbano, mediante el desarrollo de un proyecto arquitectónico que refleje su carácter contemporáneo y se ajuste a las características de ocupación, volumen edificado e integración con el contexto, adecuándose al Sector Urbano.

Resolución n.º 1810 de 2015

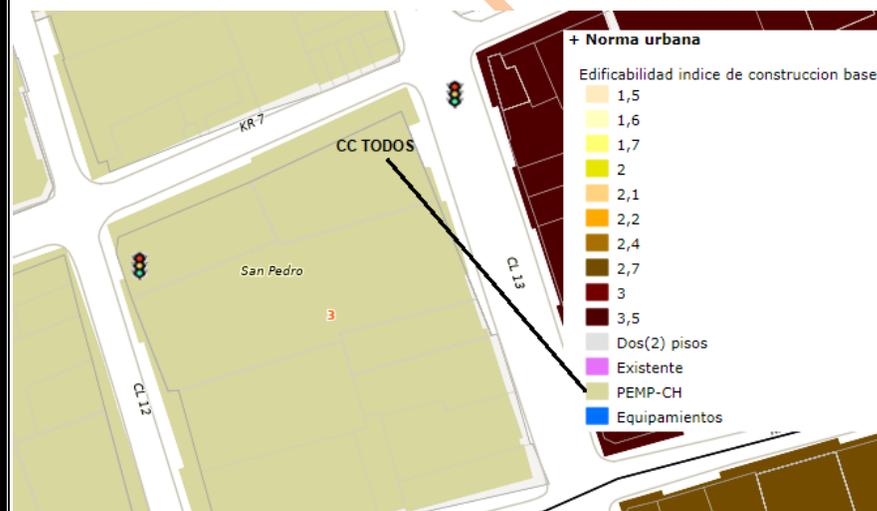
23 JUN 2015

Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico del Municipio de Santiago de Cali y su zona de influencia, en el departamento del Valle del Cauca, declarado monumento nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito nacional

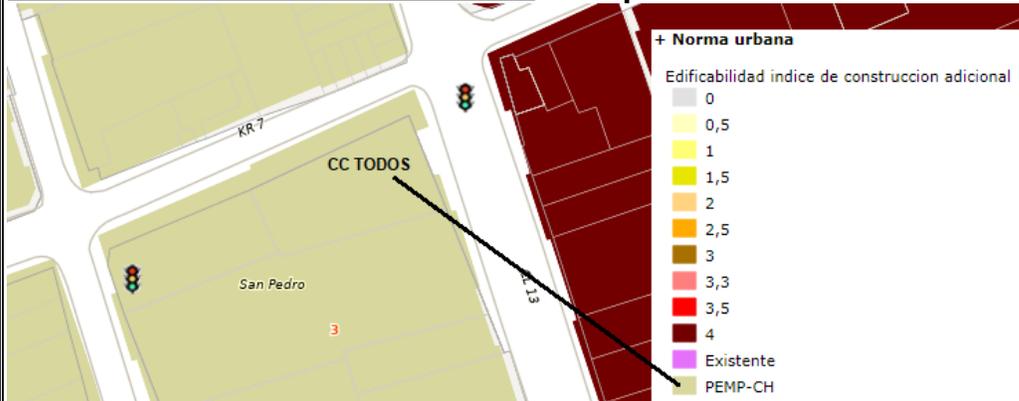
ARTÍCULO 10. Tipos de obra permitidos según el nivel de intervención. De conformidad con el artículo 20 del Decreto Nacional 763 de 2009, en cada nivel de intervención se permiten los siguientes tipos de obra:

Tipo de obra	Nivel 1 Conservación integral	Nivel 2 Conservación del tipo arquitectónico	Nivel 3	
			Conservación contextual	Lotes sin construir
Restauración	X	X		
Reparaciones locativas	X	X	X	
Primeros auxilios	X	X	X	
Rehabilitación o adecuación funcional	X	X		
Reforzamiento estructural	X	X	X	
Reintegración	X	X		
Ampliación	X	X	X	
Consolidación	X	X	X	
Demolición			X	
Reconstrucción			X	
Liberación	X	X		
Modificación			X	
Obra nueva			X	X
Remodelación		X	X	

INDICE BASE DE CONSTRUCCION BASE: N/A por encontrarse dentro de PEMP

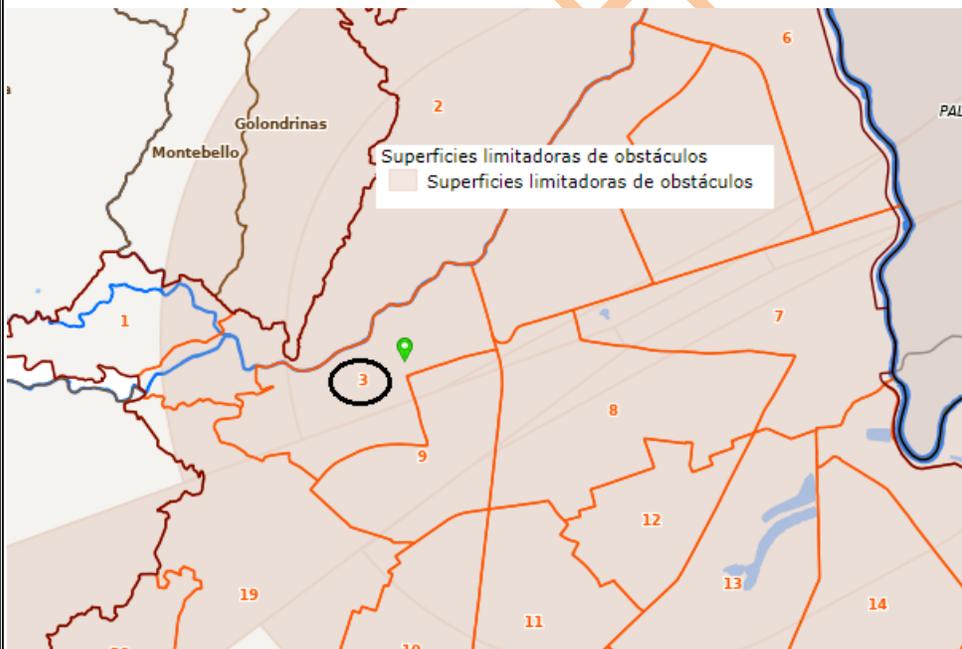


INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL: N/A por encontrarse dentro de PEMP



Nota: Por formar parte de un Centro Comercial sometido a RPH, todo cuanto de desee modificar del inmueble debe ajustarse al Reglamento de Propiedad Horizontal Vigente.

SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS: Toda la Comuna 3 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 6. CENTRO:

Localización: se ubica en el centro tradicional de la ciudad, limita al norte con la margen izquierda del río Cali, el corredor férreo, la calle 5 y la carrera 15. Su estructura vial se encuentra conformada por la calle 25 o Corredor verde, la carrera 1 y carrera 15 y la calle 5.

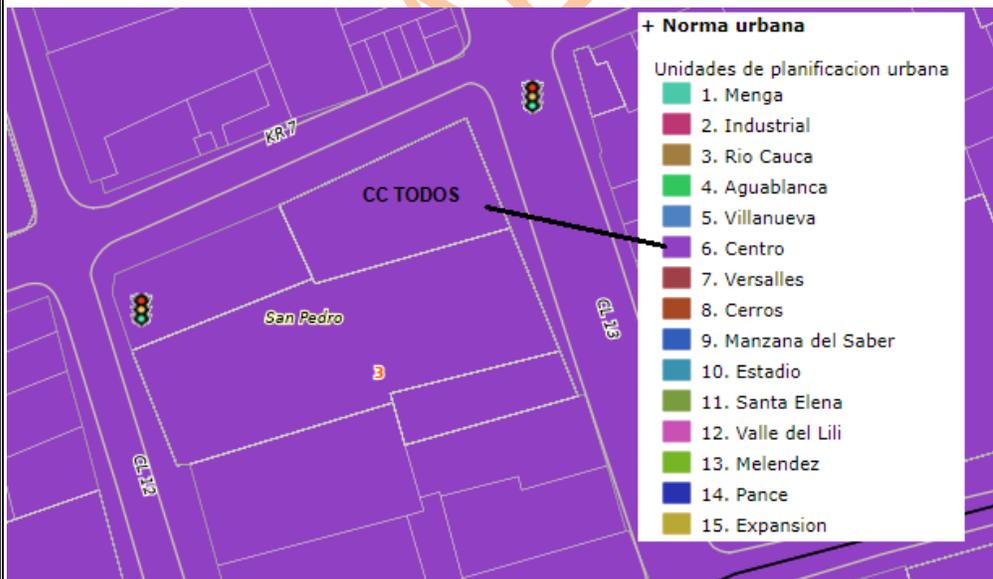
Barrios: El Piloto, **San Nicolás**, El Hoyo, San Pedro, La Merced, El Calvario, Santa Rosa, San Pascual, San Juan Bosco, Sucre y Obrero.

Papel de la Unidad de Planificación Urbana 6 “Centro” en el Modelo de Ordenamiento Territorial:

Principal área de concentración de actividades de la ciudad, y principal centro de empleo del municipio que genera movimiento continuo de población flotante. También es el Lugar que concentra los lugares más representativos de la ciudad.

Lineamiento de Política de la Unidad de Planificación Urbana 6 Centro:

1. Consolidar el área como centro principal de la ciudad, fortaleciendo su carácter diverso que alberga actividades múltiples, con zonas de mayor densidad de actividad económica y/o vivienda, asegurando la adecuación de la infraestructura, los sistemas de transporte masivo y el espacio público para soportar las características e intensidad de las actividades previstas.
2. Valorar y consolidar el centro histórico (patrimonio, instituciones, cultura, vivienda y esparcimiento) y las zonas de equipamientos culturales existentes.
3. Incrementar las zonas verdes con proyectos articulados a las riberas del río Cali (UPU 6 Avda. – las Américas) y al corredor verde de la vía férrea, y aumentar la arborización urbana de zonas construidas.



7.6.6. VÍAS DE ACCESO:
 El Centro Comercial TODOS está ubicado en la esquina de la Calle 13 con Carrera 7 en el centro de la ciudad.
 Las principales vías: Carrera 5, Carrera 9, Calle 15,

Las vías secundarias son: Calle 13, Carrera 7, Carrera 6, Calle 12.



Fuente: Google Earth

7.6.6.1. ELEMENTOS:

Andenes:	Buenos, en concreto reforzado.
Sardineles, cunetas:	Sardineles con cordón en concreto reforzado, pasos peatonales con semaforización. Cunetas en buen estado.
Vías Pavimentadas:	En buen estado.
Iluminación pública:	Buena

7.6.6.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

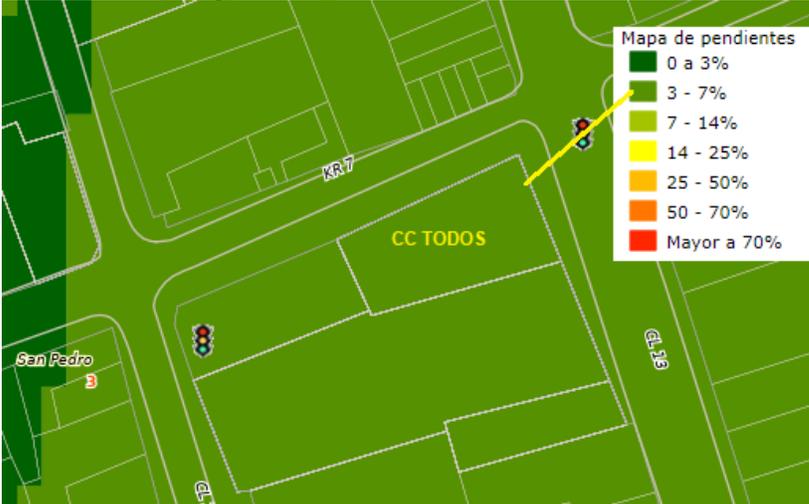
Bueno.

7.6.7. AMOBLAMIENTO URBANO:

Cuenta con buena señalización en la zona, pero no cuenta con ninguna zona verde en el sector.

7.6.8. TOPOGRAFÍA:

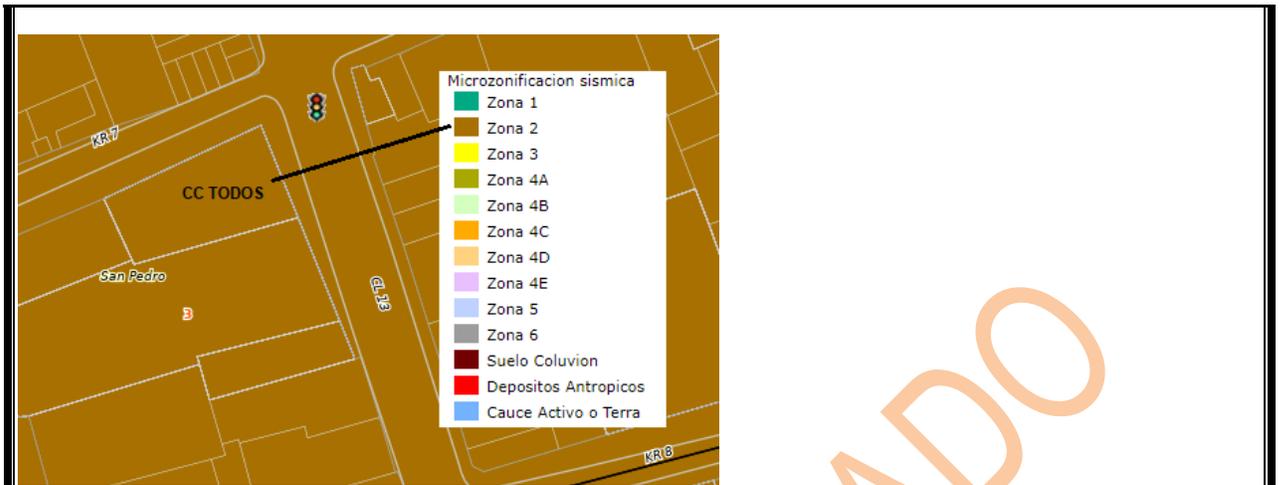
Plana. Entre el 3 y 7%



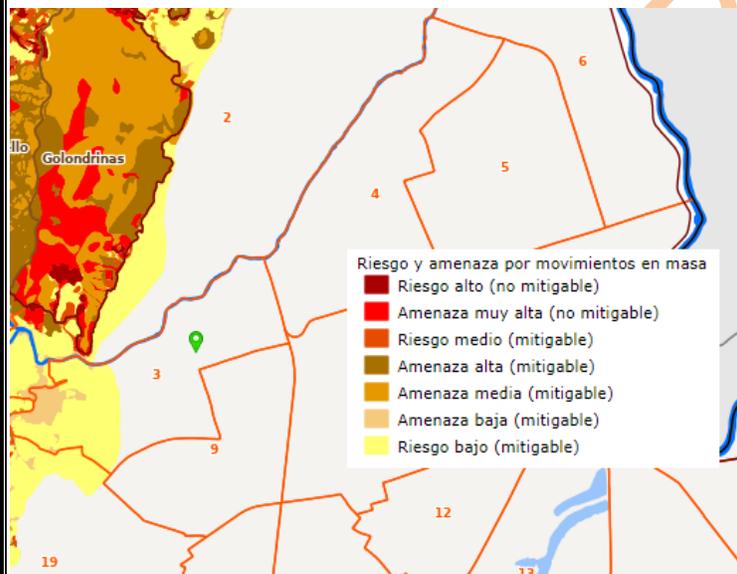
7.6.9.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno. Por las principales vías, Calle 13, Carrera 8.	
	
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Local Comercial.	
7.7.2.	USO ACTUAL:
Cerrado. Se abrió para enseñarlo durante la diligencia de secuestro. Había en su interior inventario de maletas y maletines. <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.3.	UBICACIÓN:
CC TODOS. Local 109. Semisótano. Se ingresa fácilmente por la puerta de la Calle 13. <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:
Detallados en la EP #: 163 del 01 de febrero de 2018. Notaria 10 de Cali	
7.7.4.2.	CERRAMIENTOS:
Cuenta con cortina enrollable metálica. <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.4.3.	FORMA DEL TERRENO:
Regular (rectangular). <i>Fuente: Visita</i>	
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIONES DEL CENTRO COMERCIAL:
El Centro Comercial Panamá, del cual hace parte el inmueble avaluado, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal (R.P.H) mediante EP #: 1542 del 10 de mayo de 1982, Notaria 10 de Cali.	

7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:	
El CC Panamá cuenta con aproximadamente 40 años.		
7.7.5.3	AREAS:	
Se validarán las áreas relacionadas en cada una de las fuentes: Áreas registradas en los documentos suministrados: Certificado de Tradición 370-130565: Area Construida: 28.49 m²		
ID Predio: 614396		
Información de Datos Abiertos:		
Area Construida: 28 m². Información al año 2018		
7.7.5.4	DEPENDENCIAS	
Local 109: Un Único espacio.		<i>Fuente: Visita</i>
7.7.5.5	ACABADOS:	
Lo que se pudo evidenciar desde el exterior: Piso: Baldosa Muros divisorios con locales colindantes: Muro de Ladrillo repellido, estucado y pintado de acuerdo a lo evidenciado en los locales vecinos. Techo: Losa de concreto Puertas: Cortina enrollable metálica		
<i>Fuente: Visita</i>		
7.7.5.6	ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE:	
Se encuentra muy lleno de inventario de maletas y maletines, pero lo que se pudo evidenciar está en buen estado de mantenimiento.		<i>Fuente: Visita</i>
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:	
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:	
370- 130565 de la Oficina de Registros Públicos de Cali.		<i>Fuente: Copia Certificado de Tradición</i>
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	
EP #: 163 del 01 de febrero de 2018. Notaria 10 de Cali. Hipoteca Abierta sin límite de Cuantía a favor Bancolombia.		<i>Fuente: Copia Certificado de Tradición</i>

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 Y MOVIMIENTO DE MASA:
<p>INUNDACION: Según los estudios realizados, la Comuna 3 y por ende el sitio donde se encuentra construido el CC TODOS NO presenta ningún tipo de Amenaza por inundación.</p>	
<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.</p>	
<p>Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)</p>	
<p>Por lo tanto, se ha dividido la ciudad en Micro zonas sísmicas de acuerdo a las características del suelo. Los inmuebles en estudio se localizan en la Micro Zona 2: FLUJOS Y SUELO RESIDUAL. Esta zona corresponde a los flujos de Terrón Colorado, Alto Nápoles, Cañas Gordas y Suelos Residuales localizados al occidente de la ciudad.</p>	
<p><i>Fuente: Decreto 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014</i></p>	



MOVIMIENTO DE MASA: Según los estudios realizados, la zona donde está el CC Panamá No presenta Riesgo 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.

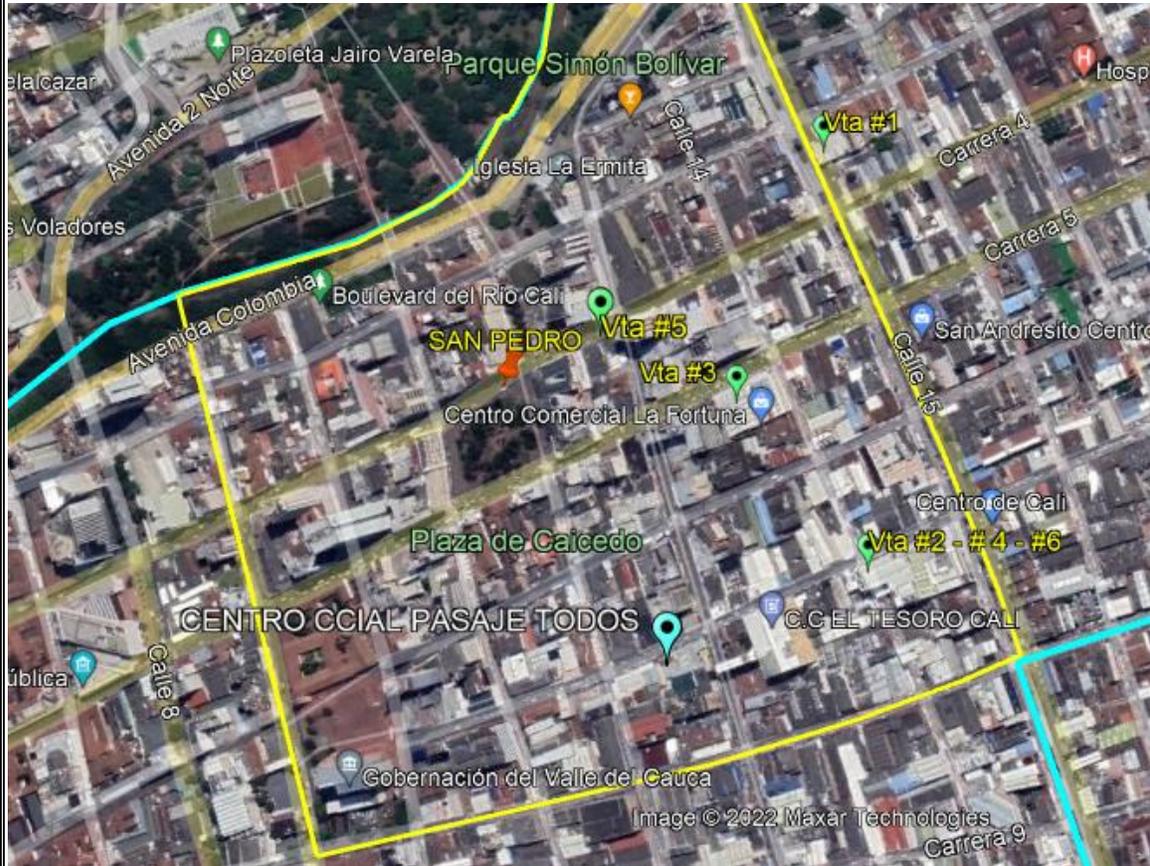
10.2.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
	Ninguna
10.3.	SEGURIDAD:
	Buena dentro del centro comercial, sin embargo, en el sector se presentan riesgos de inseguridad propios de las zonas céntricas de toda ciudad.

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>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>La metodología está basada en la sugerencia que tienen las normas emitidas a través de entidades como el IGAC que, aunque han sido hechas para enajenación estatal, la mayoría de entidades bancarias y empresas privadas se han acogido estos métodos y técnicas planteadas debido a que estas se han basado en las Normas Internacionales de Valuación IVS que emite la IVSC (International Valuation Standards Council).</p> <p>Los métodos sugeridos son el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual.</p> <p>Método de comparación o de mercado. Este método 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, a través un análisis estadístico descriptivo y/o inferencial que oriente la tendencia central de valor que las ofertas indiquen. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia.</p> <p>Nota: El porcentaje de depuración se aplica con base en la situación macroeconómica del país, de la región y del sector constructor en general, basado en el conocimiento y apreciación del perito.</p> <p>Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.</p> <p>Método de Reposición. Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Depreciación por Ross-Heidecke).</p>	
11.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):
<p>Se realizará esta valoración por el Método de Comparación o de Mercado y se corroborará por el de la renta directa.</p>	

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

METODO COMPARATIVO:

Se encontraron en el sector – Centro de Cali - ofertas de ventas de locales de similares características al predio en valoración, todos al interior de Centros Comerciales tradicionales de la ciudad.



Dato #1: Visita:

LOCAL 243 - CC PANAMA	#1
Area	4 m ²
Precio de Alquiler \$	300.000
Contacto: Telef:	300 249 5856. Luis Murillo

Dato #2: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali-san-pedro/848-1334>

Sector Centro, Cali Área 32.68 m ²	\$197.861.083	cc elite piso 7	#2
-----------------------------------------------	---------------	--------------------	----



<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali-san-pedro/848-1334>

Dato #3: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali-el-calvario-1-banos/MC2829555>

Sector Centro, Cali Área 12 m ²	Precio \$70.000.000	#3
--------------------------------------------	------------------------	----



Código inmueble MC2829555	Área privada 12 m ²	Barrio común EL CALVARIO Centro
------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali-el-calvario-1-banos/MC2829555>

Dato #4: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/cali/6204259>



#4

Precio total (COP)
\$ 180.000.000

OPORTUNIDAD DE NEGOCIO! Atención inversionistas y comerciantes. Vendo local comercial de 32 m2 en el tercer piso del centro comercial Élite ubicado en la carrera 7 con calle 14 esquina Centro de Cali. Local con uso mixto, es decir lo puede utilizar como para: Comidas- Comercio -Oficina- Cajero automático o Bodega. Su ubicación es estratégica por estar ubicado en el tercer piso con escaleras eléctricas, tres ascensores y en el piso de mayor tráfico del Centro Comercial. El local se lo entregamos con todos los acabados y aire acondicionado. Aproveche vincule su marca y tenga en cuenta el potencial del centro de la ciudad para realizar servicios a domicilio desde su nuevo punto de negocio ELITE CENTRO COMERCIAL. Contacteme, con gusto le amplío la información y agendamos una cita para presentárselo.

Código Fincaraiz: 6204259

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/cali/6204259>

Dato #5: https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-875576889-local-en-venta-en-cali-centro- JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0eb1e745-cf0b-4e36-964a-2e99b4608c16



#5

Local En Venta En Cali Centro
\$ 350.000.000

📏 45 m² totales 🚻 1 baño

Local Comercial en el Centro de la ciudad en primer piso sobre vía principal, excelente ubicación cerca del edificio centro comercial Santa librada frente al banco Davivienda en la cra 4 con 13 barrio san pedro, local comercial con un área de 40m2, actualmente rentando hace 5 años, consta de un salon y un baño y una escalera privada interna que comunica con un mezzanine, ideal para inversión en un lugar estratégico mas info: Edwin Salazar 3118417314 - 3158902462

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-875576889-local-en-venta-en-cali-centro- JM#position=26&search_layout=grid&type=item&t

Dato #6: https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-890478203-venta-local-en-san-nicolas-centro-de-cali- JM#position=35&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0eb1e745-cf0b-4e36-964a-2e99b4608c16



#6

Venta Local En San Nicolas Centro De Cali
\$ 260.000.000

📏 35 m² totales
🚻 1 baño

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-890478203-venta-local-en-san-nicolas-centro-de-cali- JM#position=35&search_layout=grid&t

METODO COMPARATIVO DE VENTA - TABLA 2 -

OFRECIMIENTOS VENTAS - INMUEBLES EN LA ZONA CENTRO DE CALI - DENTRO DE CENTROS COMERCIALES - JUNIO 2022

DATO	ZONA	AREA PRIVADA m ²	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR OFERTADO
1	LOCAL 243. CC PANAMA	4,00	Contacto: Telef: 300 249 5856. Luis Murillo	Piso 2, Un unico espacio	\$ 26.000.000
2	LOCAL CC ELITE 7	32,68	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali	Local para Comercio, no comidas	\$ 198.000.000
3	CC EN EL CENTRO	12,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-cali	Un unico salón con buena vitrina en vidrio	\$ 70.000.000
4	CC ELITE PISO 3	32,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-ep	Local con uso mixto: Comidas- Comercio -Oficina- Cajero automático o Bodega	\$ 180.000.000
5	CC SANTA LIBRADA . PISO 1	45,00	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-875576889-local-en-	Centro de la ciudad. primer piso sobre vía principal, frente al banco Davivienda en la cra 4 con 13	\$ 350.000.000
6	CC ELITE	35,00	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-890478292-venta-local	Codigo 3186FR837 Se vende local en el centro comercial de Cali, ELITE	\$ 260.000.000

el perito ha considerado para este estudio un factor de negociación del 5%.

METODO COMPARATIVO DE VENTA - TABLA 2 -

OFRECIMIENTOS VENTAS - INMUEBLES EN LA ZONA CENTRO DE CALI - DENTRO DE CENTROS COMERCIALES - JUNIO 2022

DATO	ZONA	AREA PRIVADA m ²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIAC	VALOR FINAL	VALOR/ m ² . Area PRIVADA
1	LOCAL 243. CC PANAMA	4,00	\$ 26.000.000	5%	\$ 24.700.000	\$ 6.175.000
2	LOCAL CC ELITE 7	32,68	\$ 198.000.000	5%	\$ 188.100.000	\$ 5.755.814
3	CC EN EL CENTRO	12,00	\$ 70.000.000	5%	\$ 66.500.000	\$ 5.541.667
4	CC ELITE PISO 3	32,00	\$ 180.000.000	5%	\$ 171.000.000	\$ 5.343.750
5	CC SANTA LIBRADA . PISO 1	45,00	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	\$ 7.388.889
6	CC ELITE	35,00	\$ 260.000.000	5%	\$ 247.000.000	\$ 7.057.143

DATO	ZONA	AREA PRIVADA m ²	VALOR OFERTADO	% NEGOCIAC	VALOR FINAL	VALOR/ m ² . Area PRIVADA
1	LOCAL 243. CC PANAMA	4,00	\$ 26.000.000	5%	\$ 24.700.000	\$ 6.175.000
2	LOCAL CC ELITE 7	32,68	\$ 198.000.000	5%	\$ 188.100.000	\$ 5.755.814
3	CC EN EL CENTRO	12,00	\$ 70.000.000	5%	\$ 66.500.000	\$ 5.541.667
4	CC ELITE PISO 3	32,00	\$ 180.000.000	5%	\$ 171.000.000	\$ 5.343.750
5	CC SANTA LIBRADA . PISO 1	45,00	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	\$ 7.388.889
6	CC ELITE	35,00	\$ 260.000.000	5%	\$ 247.000.000	\$ 7.057.143

(X) = PROM \$/m ²	\$ 6.217.452
Cte K (t - student)	2,132
MAX	7.388.889
MEDIANA	5.755.814
MIN	5.343.750
DATOS	5
COEF. De Asimetria	0,57
(S) = DESVIACION	936.816
(CV) = Coef. Variac	15,07%
Limite Superior \$/m ²	4.220.305
Límite Inferior \$/m ²	\$ 8.214.600
(SE) = Error Estandar	418.957
(CV) = Coef. Variac	6,74%
Límite Inferior \$/m ²	\$ 5.324.301
Limite Superior \$/m ²	\$ 7.110.604

Según este análisis estadístico, el valor del área vendible debería estar entre \$7.110.604 - \$5.324.301/m². La media aritmética encontrada es de \$6.217.452/m², con un coeficiente de variación del 6.74%, bajo el análisis inferencial, presenta una muestra normal (< 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008), por lo tanto, el perito decide tomar el valor promedio como el más adecuado a asignar al local en estudio teniendo en cuenta las características del mismo y del Centro Comercial.

INMUEBLE	AREA PRIVADA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
CL 13 #7 - 10. LOCAL 109. *CENTRO COMERCIAL TODOS* PH	28,49	\$ 6.217.452	\$ 177.135.221
VALOR METODO COMPARATIVO / MERCADO			\$ 177.135.221

Según el Método Comparativo el Valor estimado del local es de \$ 177.135.221.

Sin embargo, se validará el valor obtenido por el Método de la Renta Directa.

M COMPARATIVO – CALCULO DE LA TENDENCIA CENTRAL DE RENTA EN EL SECTOR

Se encontraron en el sector – Centro de Cali – muy ofertas de alquiler de locales de similares características al predio en valoración, todos al interior de Centros Comerciales tradicionales de la ciudad.

Dato 1: Visita: 300 249 5856. Luis Murillo



LOCAL 243 - CC PANAMA	#1
Area	4 m ²
Precio de Alquiler	\$ 300.000
Contacto: Telef:	300 249 5856. Luis Murillo

Dato #2: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro/cali/6759315>



Local en arriendo

Centro - Cali

\$ 900.000

 Área construída
12 m²

local comercial 2 piso, ubicado en el centro pasaje al día, con buena ubicación, iluminación y ventilación natural, esquinero, excelente transito peatonal, excelente vitrina, luz led, pisos en porcelanato, sector comercial..

Código Fincaraiz: 6759315

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro/cali/6759315>

#2

Dato #3: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro/cali/6759315>



Local
Valor arriendo
\$ 800.000 Código:17079-2588997

Local comercial BELLEZA PLAZA de 3 m de frente por 3 m de fondo (opción 1) y 1.5 m (opción 2), lugar de especialización en belleza, posicionado en la zona centro de Cali donde mas hay oferta de belleza en la ciudad (productos capilares, pelo pelucas, extensiones, uñas acrílicas, peluquería, ópticas, micelaneos etc), centro comercial amplio, espacioso, baños para hombre y mujer, lugar para hacer conferencias, frente al

https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-san-pedro-cali-1597703?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr

#3

CALCULO DE LAS TASAS DE DESCUENTO (Métodos de Renta Estático):

CALCULO DE LA TASA DE DESCUENTO	CL 13 # 7 - 10. LOCAL 109. "CENTRO COMERCIAL TODOS " PH	VENTA #1	RENTA #1
		DATO 1	DATO 1
VALOR DE MERCADO ENCONTRADO EN EL SECTOR	75648	75648	71250
valoracion			
tipo de inmueble	LOCAL	LOCAL	LOCAL
area construida	28,49 m²	4,00 m²	4,00 m²
edad	42 años	28 años	28 años
estado	BUENO	BUENO	BUENO
canon bruto mensual	2.155.216	302.593	300.000
unitario anual	907.778	907.778	900.000
bruto anual	25.862.589	3.631.111	3.600.000
tasa bruta de rentabilidad - tradicional	14,60%	14,70%	14,57%
vr venta	177.135.221	24.700.000	24.700.000
AVALUO CATASTRAL - DATO ENTREGADO	88.567.610	12.350.000	12.350.000
TASA DE IMPUESTOS EN MILAJE ANUAL	1,60%	1,60%	1,60%
IMPUESTO PREDIAL AÑO	260.000	260.000	260.000
IMPUESTO PREDIAL MES	21.667	21.667	21.667
COSTOS DE RECONSTRUCCION			
COSTO UNIT RECONSTR	100.000	100.000	100.000
COSTO DE REC TOTAL HOY	2.991.450	460.000	460.000
POLIZA TASA	0,10%	0,10%	0,10%
PRIMA ANUAL	2.991	460	460
PRIMA MES	249	38	38
ASUMIENDO SALVAMENTO A 30 AÑOS			
RESERVAS PARA REEMPLAZO	284.900	40.000	40.000
RESERVAS PO MES	23.742	3.333	3.333
10% ADMON ANUAL	3.103.511	435.733	432.000
12% admon, seg, serv	258.626	36.311	36.000
INGRESO BRUTO POTENCIAL	2.155.216	302.593	300.000
RENTA BRUTA	1,22%	1,23%	1,21%
INGRESO NETO OPERATIVO ANUAL	25.862.589	3.631.111	3.600.000
RENTA BRUTA	14,60%	14,70%	14,57%
INO MES	1.850.932	241.243	238.962
Ro	1,04%	0,98%	0,97%
INO AÑO	22.211.187	2.894.918	2.867.540
Ro	12,54%	11,72%	11,61%
VACANCIA ESTIMADA	10,00%	10,00%	10,00%
VACANCIA ANUAL	2.586.259	363.111	360.000
	215.521,57	30.259,26	30.000,00
INGRESO NETO ANUAL	19.624.928	2.531.807	2.507.540
	11,08%	10,25%	10,15%
INO MES	1.635.410,66	210.983,89	208.961,67
	0,92%	0,85%	0,85%
INFLACION ACUMULADA ANUAL	1,61%	1,61%	1,61%
TASA NOMINAL ANUAL	12,87%	12,03%	11,93%
ESTIMADO TASA DE DESCUENTO			11,98%

METODO DE LA RENTA DIRECTA. Mediante la tasa de renta mensual descontada al valor del alquiler del inmueble, se estima el valor del mismo:

METODO DE LA RENTA ESTATICO

TASA DE DESCUENTO - REVISION CONFORME A METODO DE RENTA
 ESTATICO - RES 620 DE 2008 /

Tasa Neta deflactada de mercado	15,7%
TASA MENSUAL	1,22%

CL 13 # 7 - 10. LOCAL 109. "CENTRO COMERCIAL TODOS " PH	AREA m ²	VR m ² / mes	CANON MENSUAL
AREA CONSTRUIDA	28,49		
AREA PRIVADA	28,49	75.648	2.155.216
TOTAL ESTIMADO RENTA MENSUAL			\$ 2.155.216
TASA DE DESCUENTO			1,22%
TOTALES			\$ 176.682.652
TOTAL PREDIO POR METODO DE RENTA DIRECTA			\$ 176.682.652

Mediante el Método de Renta Directa el Valor estimado del predio es: \$176.682.562

De acuerdo a las metodologías planteadas, el siguiente es el resumen general para el inmueble:

LOCAL 254 - CENTRO COMERCIAL PANAMA" PH. CALI	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL
VALOR METODO COMPARATIVO / MERCADO	28,49	\$ 6.217.452	\$ 177.135.221
VALOR METODO DE RENTA	28,49	\$ 6.201.567	\$ 176.682.652

Se escoge por parte del perito evaluador el Valor que entregó el Método Comparativo/mercado, por considerarse el más adecuado teniendo en cuenta los datos de mercado analizados.

11.4. TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION

Basados en las características que presenta el inmueble se estima un tiempo de comercialización de 12 meses.

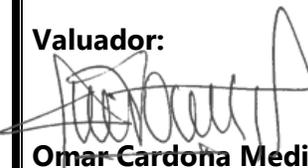
11.5. FACTOR DE COMERCIALIZACION – CRITERIO DE HERWEET

FACTOR DE COMERCIALIZACION

CONDICION OFERTA	COEF. OFERTA	CONDICION DEMANDA	COEF. DEMANDA	FC
MODERADA	1,11804	MODERADA	0,8944	0,99997498

11.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observan una buena dinámica inmobiliaria en el sector.

11.7.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION														
Media. No se evidencia ningún factor especial que pueda afectar el sector.															
11.8.	VALUACIÓN:														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INMUEBLE</th> <th>AREA m²</th> <th>VR UNITARIO</th> <th>VR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CL 13#7 - 10. LOCAL 109. "CENTRO COMERCIAL TODOS" PH</td> <td>28,49</td> <td>\$ 6.217.452</td> <td>\$ 177.135.221</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE</td> <td>\$ 177.135.221</td> </tr> </tbody> </table>				INMUEBLE	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL	CL 13#7 - 10. LOCAL 109. "CENTRO COMERCIAL TODOS" PH	28,49	\$ 6.217.452	\$ 177.135.221	VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE			\$ 177.135.221
INMUEBLE	AREA m ²	VR UNITARIO	VR TOTAL												
CL 13#7 - 10. LOCAL 109. "CENTRO COMERCIAL TODOS" PH	28,49	\$ 6.217.452	\$ 177.135.221												
VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE			\$ 177.135.221												
<p>EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE \$177.135.221. CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS M/C.</p>															
<p>Valuador:</p>  <p>Omar Cardona Medina Ingeniero Civil Mp 19202-35727 Cauca RAA: AVAL-76305321 y RNA 1707 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.</p>															
12.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:														
12.1.	NOMBRE DEL VALUADOR:														
12.1.1	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														
<p>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.</p>															

14.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:
<p><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></p> <ul style="list-style-type: none">➤ 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
<p>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.</p> <p>El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.</p> <p>El concepto económico que como avaluadores 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.</p> <p>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.</p>	

16.

REGISTRO FOTOGRAFICO:

FRENTE DEL CC "TODOS" - SOBRE LA CARRERA 7



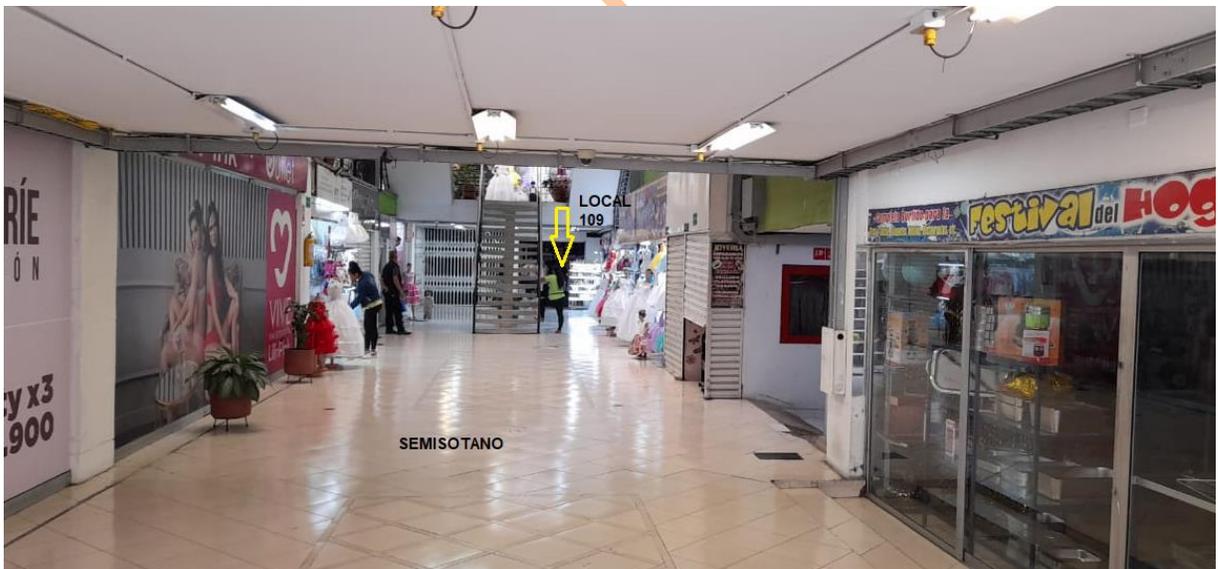
FRENTE DEL CC "TODOS" SOBRE LA CALLE 13



ACCESO AL SEMISOTANO DEL CC "TODOS" POR LA CALLE 13



VISTA DEL LOCAL 109 DESDE LAS ESCALERAS DE INGRESO POR LA CALLE 13





INTERIOR DEL LOCAL 109



LOCAL 109 – CERRADO



SALIDA A LA CALLE 13 DESDE EL SEMISOTANO



SEMISOTANO DESDE EL PISO 1 DEL CENTRO COMERCIAL



17.

RAA



PN de Validación: b15cd8ac



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



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

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

El señor(a) 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 evaluador 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 de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercos, 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 de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PN de Validación: b15c0aac



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 de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
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 de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PN de Validación: b15c0aac



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
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 2022, 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 2022, 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 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.

Página 3 de 5



PIN de Validación: b15c0aac



- 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 2022, 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

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: victorisemelendez@gmail.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
Magister en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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

b15c0aac

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el

Página 4 de 5



PIN de Validación: b15c0aac



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 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: EQ/DC/01
 Versión: 03



19.

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 - 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.



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 33731



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
MARIN ESCOBAR RODRIGO	4	100%	CC	16584226

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4833	26/08/2005	7	CALI	20/09/2005	130565

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100031100360002901010246	Avalúo catastral: \$133,707,000
Dirección Predio: CL 13 # 7 - 10 LC 109	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 0	Resolución No: S 1
Total Área terreno (m²): 12	Fecha de la Resolución: 25/01/2022
Total Área Construcción (m²): 28	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico 117 CENTRO COMERCIAL PEQUEÑO EN : PH

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 15 días del mes de julio del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa
Código de seguridad: 33731

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.



GOBIERNO DEL VALLE DEL CAUCA

Rcbo No: 99010000005170208 C.C: 31974516
MARIA FERNANDA SILVA MEDINA
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVULSO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
42763733 15/07/2022 03:35:08 p.m. 1 DE 1



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
13-07-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
29-07-2022

RECIBO OFICIAL No
333301241147

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

CORREO ELECTRONICO
Banco de Bogota 256 Bulevar del Rio Cal
mariafernandasilva@silvaabogados.com
Horario Normal
15:04 T 945

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
31974516

VALOR CONTRATO O REGISTRO TELEFONO
PAUS 333301241147
Valor Efectivo: 3,800.00
Vr. Cheq: 0 3155868291 0

ORGANISMO
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD
2121 21841RecaudWebService1

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,300
		0
		0
		0
TOTAL		3,800

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333301241147



Banco de Bogota 256 Bulevar del Rio Cal
00025602 ****4826 Horario Normal
AH*****8623 13/07/22 15:04 T 945
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CEO 1765
FAUS 333301241147
Valor Efectivo:3,800.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor ND:0.00
Valor Total:3,800.00
2121 21641RecaudoWebService1

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

C.C O NIT: 31974516

DEPENDENCIA: SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL

ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICII

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.500

NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 8.500 PAGO EN EFECTIVO

USUARIO GENERADOR: 42763733

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO

V-1.4



15 JUL 2022

SAE GOBERNACION VALLE
15/07/2022-03:40:29p.m.
#:673 Ref: 990100000006170208 CJ: 94574
Ref Alt: 000000000000195912374404
2325242-99010000000617020812374404
RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
EFECTIVO : 8,500.00
VALOR TOTAL: 8,500.00