

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL  
CARRERA 10 N° 12- 15  
Correo electrónico:  
[j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
CALI – VALLE**

**LISTA DE TRASLADO No. 009**

**TRASLADO DICTAMEN**

**FECHA DE FIJACIÓN: 26 DE OCTUBRE DEL 2023**

SIENDO LAS 8:00 A.M. FIJO EN LISTA DE TRASLADO, EL CUAL QUEDARÁ A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES POR EL TÉRMINO DE TRES (3) DÍAS PARA QUE LO DESCORRAN.

**CORREN TÉRMINOS A PARTIR DEL:**

**27 DE OCTUBRE DEL 2023**

**YULY ANDREA PINEDA GOMEZ  
SECRETARIA**



Señor  
**JUEZ TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
[j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

Ref. Radicación: **7600140030302017-00687 00**  
Proceso: **DIVISORIO VENTA DEL BIEN COMÚN**  
Demandante: **ALEJANDRA LOAIZA VERDUGO C.C. No. 1.107.516.996**  
Demandada: **BLANCA DEL CARMEN TORRES C.C. No. 38.440.410**

**HECTOR GIOVANNI PRIETO SANDOVAL**, identificado como aparece al pie de la firma, en calidad de apoderado judicial de **ALEJANDRA LOAIZA VERDUGO**, como demandante me permito:

Teniendo en cuenta lo ordenado en la audiencia del 29 de septiembre de 2023, me permito aportar la actualización del avalúo comercial de los bienes inmuebles objeto de remate, a fin de que el mismo se le corra el respetivo traslado y se le fije la nueva fecha tal y como quedó indicado en la citada audiencia.

Así mismo se aportan los recibos de pago efectuados al perito evaluador a fin de que los mismos se tengan en cuenta en su debido momento en la liquidación de costas.

Respetuosamente,

**HECTOR GIOVANNI PRIETO SANDOVAL**  
C. C. No. 16.827.159  
T. P. No. 229.740 del C. S. J.  
Email: [hgprietos7159@gmail.com](mailto:hgprietos7159@gmail.com)  
[heprietos@hotmail.com](mailto:heprietos@hotmail.com)



**Tipo de Inmueble: Casa y Parqueadero**

**Conjunto Residencial Los Adoquines de Camino Real - Carrera  
49 No. 9B - 79 – Casa 9 - Barrio: Urbanización Militar**

**No. Matricula No. 370-282758 – I.D. No. 400537**

**N.P.N. No. 760010100191800100001800000075**

**Parqueadero No. 09 – No. Matricula 370-282694 - I.D. No. 389458**

**N.P.N. No. 760010100191800100001800000011**

**Departamento del Valle del Cauca - Municipio de Cali**

**Solicitante:**

**Alejandra Loaiza Verdugo**

**Octubre de 2.023**

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B

Teléfono Oficina (57) 372 1074

Celular: 310 822 9855

Cali - Colombia

## **Juzgado Treinta Civil Municipal de Cali**

**Radicación:** 2017-00687-00

**RODOLFO RUIZ CAMARGO**, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, respetuosamente presento actualización del avalúo comercial de casa No. 9 del conjunto residencial Los Adoquines de Camino real, ubicado en la carrera 49 No. 9 B – 79 Barrio Urbanización Militar, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 282758 y parqueadero No. 9, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 282694.

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del despacho y de las partes.

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Técnico Laboral por Competencias en “Auxiliar de Avalúos y Liquidación” de la Corporación Educativa Técnica y Empresarial – KAISEN, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo, Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito. Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios rurales en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

## **1. Información Básica**

### **1.1 Identificación del cliente**

Propietario:	Alejandra Loaiza Verdugo
Bien Inmueble:	Casa
Dirección:	Carrera 49 No. 9 – B – 79 – Casa 9 - Parqueadero No. 9
Municipio:	Cali
Departamento:	Valle del Cauca
País:	Colombia

### **1.2 Propósito**

El objeto del presente informe es proporcionar una estimación fiable sobre el valor de mercado o valor razonable correspondiente al inmueble objeto de este análisis.

El propósito de este avalúo es el de valorar el bien inmueble de acuerdo al justo valor en el mercado según los lineamientos dados por la resolución 620 de 2008 – IGAC, International Valuation Standards Committee (IVSC), Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

### **1.3 Tipo de inmueble**

Se trata de un predio urbano de localización medianera en los cuales se levanta una edificación de tres pisos destinado a uso residencial.

#### **1.4 Bases de la valuación**

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

#### **1.5 Mayor y mejor uso**

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

#### **1.6 Fecha de visita**

La fecha de la visita del inmueble se realizó el día 20 de Octubre de 2017 y no se hizo la inspección del inmueble debido a que no se tuvo acceso a la copropiedad. Por consiguiente para realizar la estimación del valor razonable del inmueble se tomó como referencia una visita por fuera de la unidad y revisión de las fotos tomadas por el evaluador Gustavo García, avalúo realizado en julio de 2014.

Durante la visita se realizó la visita ocular con el fin de determinar la superficie del inmueble. En la misma visita se recolecto información correspondiente al inmueble, vecinos, vías de acceso, entorno urbanístico, calidades arquitectónicas, estado de conservación y demás aspectos a juicio del evaluador que inciden en la valoración del inmueble.

#### **1.7 Documentos jurídicos**

El soporte jurídico para dicha evaluación son los suministrados por el cliente y consisten en Escritura Pública Nro. 1940 de Junio 7 de 2001 de la Notaria Doce de Cali y Certificado de Tradición de la casa con matrícula No. 370-3282758 y parqueadero No. 9 con matrícula No. 370-282694.

#### **1.8 Responsabilidad del valuador:**

El evaluador 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 o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015

en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza “Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.”

### **1.9 Marco Legal de la Valuación**

Para determinar la identificación del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

## **1.10 Metodología**

### **1.10.1 Métodos de tasación**

**Enfoque de Mercado:** tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566.

### **1.10.2 Comparables de mercado**

Según la NIIF 13, para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, se establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

#### **Jerarquías del Valor Razonable:**

Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar

Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1

Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

## **2.0 Inmueble que se evalúa**

### **2.1 Ubicación**

El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la Carrera 49 No. 9B - 79 – Casa 9 - Barrio: Urbanización Militar, Conjunto residencial “Los Adoquines de Camino Real” - Valle del Cauca - Colombia.

## 2.2 Cali

Oficialmente Santiago de Cali, es la capital del departamento del Valle del Cauca, es la tercera ciudad más poblada de Colombia. Está situada en la región Sur del Valle del Cauca, entre la cordillera occidental y la cordillera central de los Andes. La ciudad forma parte del Área Metropolitana de Cali, junto con los municipios aledaños a ésta. Fue fundada el 25 de julio de 1536 por Sebastián de Belalcázar, lo que la convierte en una de las ciudades más antiguas de América.

La ciudad es uno de los principales centros económicos e industriales de Colombia, además de ser el principal centro urbano, cultural, económico, industrial y agrario del suroccidente del país y el tercero a nivel nacional. Como capital departamental, alberga las sedes de la Gobernación del Valle del Cauca, la Asamblea Departamental, el Tribunal Departamental, la Fiscalía General, Instituciones y Organismos del Estado, también es la sede de empresas oficiales como la municipal EMCALI.

Es el principal centro deportivo de Colombia, destacándose la organización de importantes eventos deportivos como los Juegos Panamericanos de 1971 y los Juegos Mundiales de 2013. Es a su vez conocida como «la capital mundial de la salsa»

## 2.3 Información del Sector:

La comuna 19 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al centro-occidente del casco urbano de la ciudad y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la avenida 3 Oeste, carrera 3B, carrera 22A y carrera 23, con las Comunas 1, 2, 3 y 9; al sur con la carrera 67 y carrera 68, comunas 17 y 18, al oriente con Vía a Cristo Rey, calle 1A, calle 17B Oeste y callejón del Mirador, comuna 20 y área rural del municipio y al occidente con la calle 6 Oeste, calle 5A, Autopista Sur y calle 5, comunas 10 y 17.



Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B  
Teléfono Oficina (57) 372 1074  
Celular: 310 822 9855  
Cali - Colombia

La comuna 19 cubre el 9,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1136,7 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 32 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 10% del número total de barrios de la ciudad.

<b>Código único de identificación por barrio</b>				
<b>Código único</b>	<b>Estrato moda</b>	<b>Barrio</b>	<b>Acuerdo</b>	
			<b>No.</b>	<b>dd-mm-año</b>
<b>COMUNA 19</b>				
1901	4	El Refugio	049	28-08-1964
1902	5	La Cascada	049	28-08-1964
1903	5	El Lido	049	28-08-1964
1904	5	Urbanización Tequendama	049	28-08-1964
1905	4	Barrio Eucarístico	049	28-08-1964
1906	4	San Fernando Nuevo	049	28-08-1964
1907	4	Urbanización Nueva Granada	049	28-08-1964
1908	4	Santa Isabel	049	28-08-1964
1909	2	Bellavista	049	28-08-1964
1910	5	San Fernando Viejo	049	28-08-1964
1911	4	Miraflores	049	28-08-1964
1912	4	3 de Julio	049	28-08-1964
1913	4	El Cedro	049	28-08-1964
1914	4	Champagñat	049	28-08-1964
1915	4	Urbanización Colseguros	049	28-08-1964
1916	4	Los Cambulos	001	17-01-1975
1917	2	El Mortiñal	021	28-09-1988
1918	4	Urbanización Militar	049	28-08-1964
1919	5	Cuarto de Legua - Guadalupe	049	28-08-1964
1921	5	Nueva Tequendama	063	25-05-2000
1922	5	Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	064	25-05-2000
1923	5	Camino Real - Los Fundadores	065	25-05-2000
1981	6	Altos de Santa Isabel - La Morelia		
1982	6	Santa Barbara		
1983	6	Tejares - Cristales		
1985	4	Unidad Residencial El Coliseo		
1988	5	Cañaveralejo - Seguros Patria		
1992	6	Cañaveralejo		
1994	5	Pampa Linda		
1995	5	Sector Cañaveralejo Guadalupe		
1999	NR	U.D. Alberto Galindo - Plaza de Toros		

### 3.3 Información IDESC

Resultado															
Exportar Selección															
▲ Capa: Edificabilidad															
	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove								
	1,7	3	Ver más	Ver más	Ver más		X								
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos															
	Nombre				Norma	Resoluciones	Remove								
	CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA (C3)				Ver más		X								
▲ Capa: Barrios y sectores															
	Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove										
	1918	Urbanización Militar	1959.753	219626.617	X										
▲ Capa: Comunas															
	Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove										
	19	Comuna 19	24055.476	10820091.123	X										
▲ Capa: Nomenclatura vial															
	Nomenc. vial	Nomenc. anterior	Tipo vía	Número vía	Nombre alterno	Clase vía	Tipo zona	Nomenc. nueva	Cambia	Fecha ejecución	Resolución	Observacion	Fecha actualización	Fecha corte	Remove
	KR 48		Carrera	48		Vehicular	Urbana		Sin asignar				2019-06-30	2023-03-08	X

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

### 4.0 Reglamentación Urbanística

El Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali según acuerdo 0373 de 2014, tiene como visión conocer, visibilizar las potencialidades de todo tipo que existan en el territorio para desarrollarlas y aprovecharlas sin desmeritar sus calidades ambientales teniendo como principio rector el interés general y búsqueda de calidad de vida de sus habitantes.

Logrando de Santiago de Cali un territorio líder, innovador, incluyente, que le apuesta a la población como centro de sus decisiones, priorizando el talento, la disciplina, la dedicación, el desarrollo de sus aspectos propios de biodiversidad multicultural y pluriétnicas de su población.

Promoviendo un desarrollo urbano compacto que dinamice diversas zonas de la ciudad, facilitando el crecimiento e incluyendo su ruralidad bajo criterios de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, humana, económica y equidad social, protegiendo los recursos naturales, el medio ambiente y los demás recursos físicos, económicos y financieros públicos y privados que intervienen en la dinámica del territorio, dándole un mayor impulso al espacio público, el sistema de movilidad, donde se respete el peatón y tenga prioridad el transporte público ante el particular.

#### Area Estadio

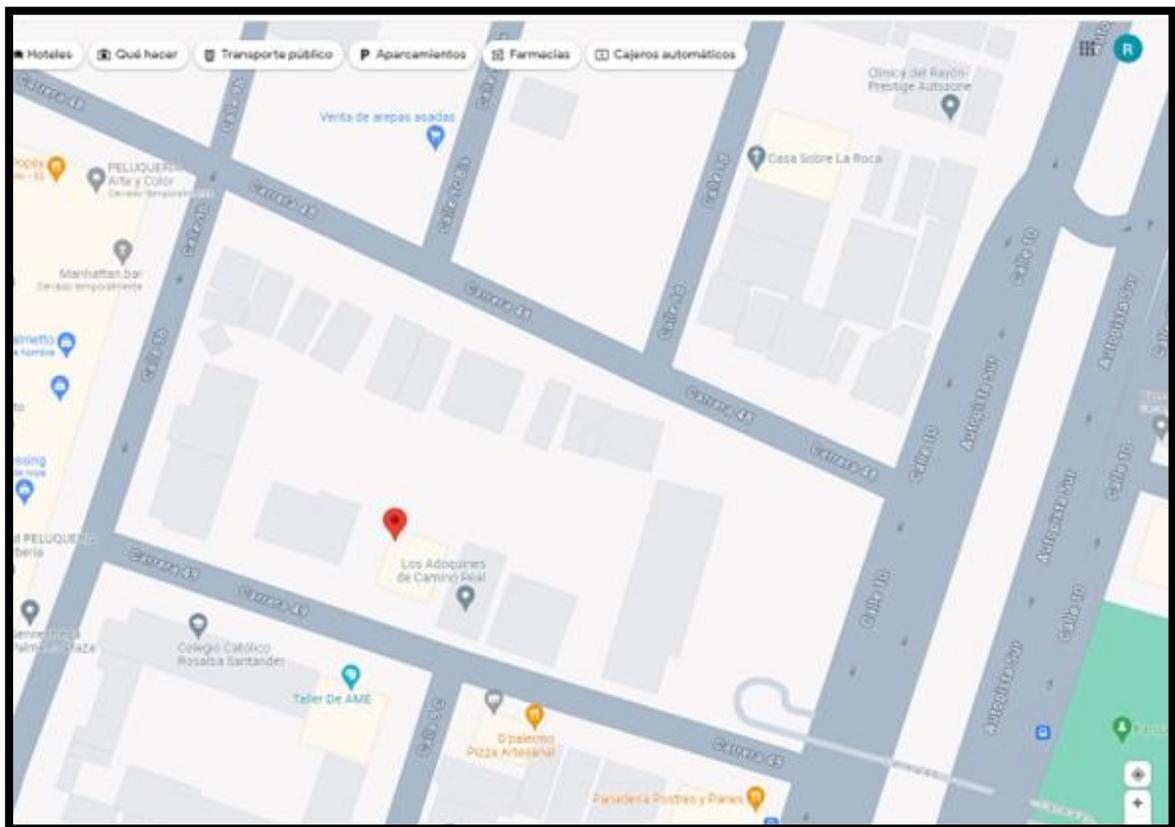
Área mixta que se constituye como una zona que concentra las principales actividades de servicios especializados y complementarios al centro, además de principales equipamientos de la ciudad. Constituye una zona de transición entre la actividad central y las áreas residenciales del sur de la ciudad.

1. Consolidar la Unidad de planificación Urbana (UPU) como área de usos múltiples diferenciados en el territorio, fortaleciendo su carácter diverso que alberga actividades especializadas y de vivienda.

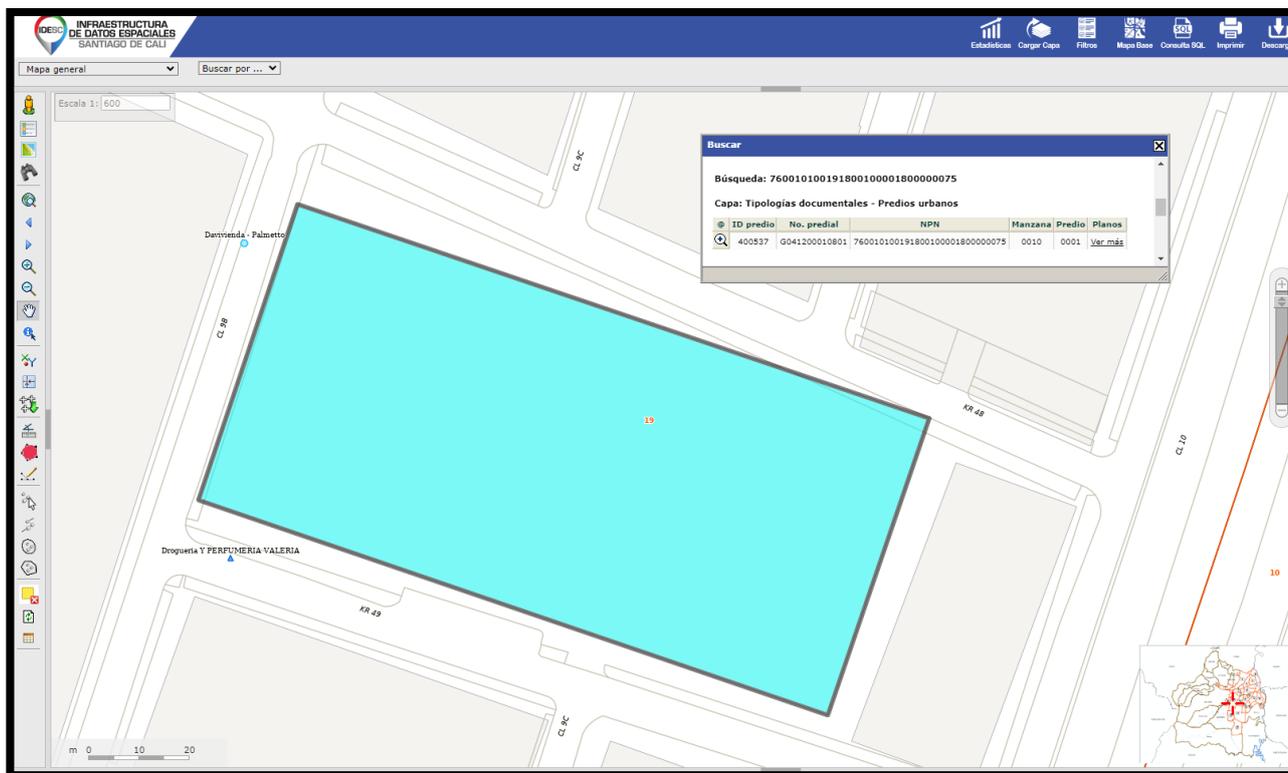
2. Aprovechar el potencial de la zona deportivo -recreativa del Estadio y las Canchas Panamericanas, Coliseo del Pueblo, Velódromo, Plaza de Toros y demás equipamientos de importancia para el municipio, en la consolidación como nodos y centralidad, a partir de la generación de recorridos peatonales que los articulen entre sí y con el Sistema de transporte público.
3. Aumentar el índice de espacio público a través de la articulación paisajística con el corredor ambiental río Cañaveralejo con las áreas libres de los equipamientos deportivos y el fortalecimiento de la conectividad ambiental con la arborización de la autopista suroriental.

#### 4.1 Características Generales Del Sector – Localización

**Casa:** Se encuentra ubicado en la Carrera 49 No. 9 B – 79 – Casa 9 Barrio: Urbanización Militar – Conjunto residencial Adoquines de Camino Real.



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la carrera 48, carrera 49, calle 10 y calle 9b y se accede al inmueble por la carrera 49.



### Casa No. 9

Consulta Catastral	
Tareas	Resultados
NPN_Resultado de la consulta	
Entidades mostradas: 1/1	
<b>760010100191800100001800000075</b>	
ID_PREDIO	400.537
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	19
BARRIO	18
MANZANA	0010
TERRENO	0001
CONDICION	8
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0075
NPN	760010100191800100001800000075
IDTERRENO	191800100075
NUMEPRED	G041200750801
Terrenos	

### Parqueadero No. 9

Consulta Catastral	
Tareas	Resultados
NPN_Resultado de la consulta_2	
Entidades mostradas: 1/1	
<b>760010100191800100001800000011</b>	
ID_PREDIO	389.458
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	19
BARRIO	18
MANZANA	0010
TERRENO	0001
CONDICION	8
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0011
NPN	760010100191800100001800000011
IDTERRENO	191800100011
NUMEPRED	G041200110801
Terrenos	

## **4.2 Linderos**

### **4.2.1 Lote de mayor extensión**

Contenidos en la escritura pública No. 3185 del nueve (9) de mayo de 1.988 de la notaría 10.

### **4.2.2 Linderos Casa No. 9**

Contenidos en la escritura pública No. 3185 del nueve (9) de mayo de 1.988 de la notaría 10.

- Del punto 1 al 2 en 14,00 mts. Con el lote No. 8.
- Del punto 2 al 3 en 3,40 mts con zona verde común.
- Del punto 3 al 4 en 14,00 mts con el lote No. 10.
- Del punto 4 al 1 en 3,40 mts con zona común de circulación peatonal

### **4.2.3 Linderos parqueadero No. 9**

Contenidos en la escritura pública No. 3185 del nueve (9) de mayo de 1.988 de la notaría 10.

**4.3 Área lote:** 47.60 M<sup>2</sup>

**4.4 Área Construida aproximada:** 96 M<sup>2</sup>

**4.5 Área Parqueadero No. 9:** 13.25 M<sup>2</sup>

## **4.3 Vecindario**

El vecindario se haya conformado por casas de tres niveles.

## **5.0. Detalle de la Construcción**

### **5.1 Distribución**

La edificación consta de tres niveles.

**El Primer nivel:** Consta de salón comedor y cocina, patio de ropas, alcoba de servicio con baño; Nadir: Con losa que separa del subsuelo, cenit: Con losa que lo separa del segundo nivel de esta misma unidad.

**Segundo Nivel:** Consta de dos alcobas, hall y un baño, nadir: con losa que lo separa de tercer nivel (altillo) de esta misma unidad.

**Tercer Nivel:** Consta de alcoba, Hall y un baño con buitrón, nadir: Con losa que lo separa de la cubierta.

**Parqueadero:** Numero 9, tiene acceso a través de la zona común de circulación y acceso vehicular que lo comunica con la puerta común de entrada principal Numero 9 B – 79, frente a la carrera 49 y consta de área de parqueo.

**Vetustez (Edad):** La estimación de la edad efectiva (técnica) del inmueble de 3 niveles es de aproximadamente (36) años.

## 5.2 Especificaciones Generales de la Construcción

Cimentación:	Zapatatas en concreto con vigas de cimentación.
Estructura:	Columnas en Concreto armado.
Mampostería:	Ladrillo, Madera
Pisos:	Cerámica, Porcelanato y retal de mármol
Techos:	Teja asbesto cemento, teja de barro, teja de zinc y plancha de concreto
Ventanas:	Aluminio anodizado y vidrio con pintura.
Puertas:	Internas con marcos en lámina metálica doblada y pintada y naves de madera. Externas con marcos en aluminio y naves en vidrio, excelente estado.
Baños:	Enchapados en cerámica con batería línea económica (sanitario y lavamanos) excelente estado.

## 5.3 Servicios públicos

Cuenta con Acueducto y alcantarillado, Energía, se tiene servicio de gas, telefonía fija e internet.

## 6.0 Perspectivas de Valorización

- ✓ Propiedad destino uso residencial, la cual posee una casa de tres niveles utilizado como uso residencial
- ✓ El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.
- ✓ El sector posee una tendencia de transformación urbana, principalmente al mercado inmobiliario de vivienda y/o comercio, siendo este uso, los de mayor potencial futuro en la zona cual se emplaza la unidad de estudio.
- ✓ Las vías de acceso son pavimentadas y se encuentran en buen estado.

### **Los principales atributos de la propiedad se indican a continuación:**

- ✓ Las características físicas de la construcción de la casa en relación con la calidad de los materiales empleados, acabados interiores, diseño, distribución interna son acordes a una normal estructura de distribución de una casa de uso residencial.
- ✓ Emplazamiento y dimensión del edificio, ubicación central en la ciudad, Sector de uso residencial y comercial, se desarrolla principalmente vivienda de tipo residencial, clínica y centros comerciales.
- ✓ Lote que requiere su transformación urbana por su excelente ubicación y transformación actual del entorno.

### **Las desventajas o elementos desfavorables que es posible apreciar se enumeran a continuación.**

- ✓ No se aprecian.

## **7.0 Hipótesis y Condiciones Restrictivas**

### **7.1 Problemas de estabilidad de suelo**

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

### **7.2 Legalidad de áreas**

La edificación levantada sobre el lote cuenta con un área igual a la registrada en la escritura pública Nro. 1940 de Junio 7 de 2001 de la Notaria Doce de Cali y Certificado de Tradición de la casa con matrícula No. 370-3282758 y parqueadero No. 9 con matrícula No. 370-282694.

### **7.3 Impacto ambiental y condiciones de salubridad**

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

#### **7.4 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, los inmuebles no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales. Cabe aclarar que los Folios de Matricula Inmobiliaria registran una anotación de toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada e intervención forzosa para administrar y designación de agente especial.

#### **7.5 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

#### **7.6 Problemáticas socioeconómicas**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

#### **7.7 Comportamiento de la oferta y la demanda**

Se observa una alta oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

### **8.0 Métodos de Avalúos Empleados**

#### **8.1 Método de Comparación o de Mercado**

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

#### **8.2 Método de costo depreciado a nuevo**

**Enfoque de Costos:** cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el

deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente.

### **Costo Reposición a Nuevo (CRN)**

Corresponde al costo actual de un activo similar nuevo, el cual posea una utilidad equivalente al activo tasado, a partir de una fecha determinada. En los activos analizados se utilizaron estas metodologías para la estimación el costo nuevo reposición CRN.

La fórmula de valoración queda expresada mediante la siguiente fórmula:

$$CRN = VC \times (1 + ICE\% *)$$

CRN: Costo nuevo de reemplazo o valor reposición

VC: Valor de construcción del activo aportado por cliente

ICE%\*: Porcentaje de variación de Índice de Costos de Edificación

### **Vida Útil Técnica (VU)**

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera que un activo realice la función para la cual fue diseñado. Para esta valoración se presentan vidas útiles ajustadas dentro de un rango razonable para cada tipo de materialidad y componente con fuente en nuestra base de datos interna.

### **Antigüedad (Vida Útil Transcurrida)**

Corresponde al periodo que refleja el tiempo transcurrido entre la fecha de construcción y la fecha de la visita ocular del inmueble.

### **Vida Útil Remanente (VUR)**

Corresponde al periodo estimado durante el cual se espera que un activo de una edad efectiva sea usado antes de ser retirado de servicio. Para la valorización se utilizó la vida útil remanente corregida, que se obtuvo de la resta entre la vida útil total y la antigüedad a la fecha de la valorización. Todo lo anterior es expresado en años.

**Depreciación:** Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó el siguiente método:

**Fórmula de Ross - Heidecke:** método para depreciar edificaciones civiles. La metodología consiste en considerar:

- La edad de la edificación que se va a valorar.
- Estimar la vida útil probable de la edificación a valorar.
- Calificar el estado de conservación de la edificación a valorar.

Incluyendo ésta depreciación (por estado del bien) en una fórmula conjunta con la depreciación calculada anteriormente (por la edad del objeto) La fórmula para la depreciación física será:

**Va = CRN – [(CRN-Vr)\*K]** siendo:

- Va: valor actual
- CRN: Costo de Reposición Nuevo.
- Vr: valor residual
- K: coeficiente de vida transcurrida (% V.U.T) y estado de Ross-Heidecke.

<b>Escala de Estados de conservación Ross - Heidecke</b>	
--	--

<b>1. Excelente</b>	Nuevo o muy bueno
<b>1.5. Muy Bueno</b>	Estado muy bueno
<b>2. Bueno</b>	Estado bueno
<b>2.5. Normal</b>	Estado de desgaste normal
<b>3. Regular</b>	Necesitado de reparaciones sencillas
<b>3.5. Deficiente</b>	Necesitado de reparaciones
<b>4. Malo</b>	Necesitado de reparaciones importantes
<b>4.5. Muy Malo</b>	Necesitado de reparaciones mayores
<b>5. Ruina</b>	Estado de demolición

## Estudio de mercado – Casa y parqueadero

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DR. Web	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEBAPORACION	OPERTA DEPURADA	AREA CONST.	VALOR VENTA M2	OBSERVACIONES
1		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	Renta Venta Segura - Cel.: 3017684215	340.000.000	8%	312.800.000	120	2.606.667	Excelente oportunidad de inversión! Todo lo necesario para definir de un buen ambiente y oportunidad y haz tu experiencia de vida. Aquí está tu casa, el lugar de tus sueños! Excelente casa de tres niveles en un lugar privilegiado, cerca de Palmato Plaza, Clínica Farallones, parques, zonas de recreación y facilidades para un buen momento de vida.
2		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	COMERCIALIZADORA DE BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS Cel.: 3205811422	380.000.000	8%	349.800.000	127	2.752.756	SE VENDE CASA EN UNIDAD FUENTES DE CAMINO REAL. Cuenta con 3 niveles, cocina grande, se encuentra de sala comedor, cocina grande, baño social, cuarto servicio, patio de ropas con puerta salida a área común. Segundo piso 2 habitaciones y un baño cada una con balcón, una de ellas con ampliación. Tercer piso 1 habitación con ampliación y balcón y un baño. La unidad es un excelente punto de partida para un buen momento de vida.
3		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	Probrokers Inmobiliaria Orix - Cel.: 321 613 1537	380.000.000	8%	331.200.000	127	2.607.874	SE VENDE CASA EN UNIDAD BARRIO CAMINO REAL. Cuenta con 3 pisos en unidad completa, sala comedor, cocina integral, As. sala comedor, baño social, cuarto de servicio, zona de lavandería y patio con puerta que da acceso a la zona social. 2do piso: 2 habitaciones, ambas con closet y baño. Una de ellas tiene ampliación, y baño de habitaciones. 3er piso: habitación y baño de habitaciones. 3er piso: habitación y baño de habitaciones.
4		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	Grupo Inmobiliario Estelares - Cel.: 301 6429339	295.000.000	8%	271.400.000	107	2.536.449	Vendo Casa en El Barrio Santa Ana, ubicada en el condominio Fuentes de Camino Real en el sur de Bogotá. Cuenta con 3 niveles, sala comedor, baño social, cuarto de servicio, zona de lavandería y patio con puerta que da acceso a la zona social. 2do piso: 2 habitaciones, ambas con closet y baño. Una de ellas tiene ampliación, y baño de habitaciones. 3er piso: habitación y baño de habitaciones.
5		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	Contacto: Cel.: 316 429 03 26	340.000.000	8%	312.800.000	110	2.843.636	SE VENDE Hermosa casa de 3 niveles en conjunto residencial, en zona sur de Cali, Barrio Camino Real. Cuenta con 3 niveles, sala comedor, baño social, cuarto de servicio, zona de lavandería y patio con puerta que da acceso a la zona social. 2do piso: 2 habitaciones, ambas con closet y baño. Una de ellas tiene ampliación, y baño de habitaciones. 3er piso: habitación y baño de habitaciones.
6		sep-23	Casa	<a href="https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887">https://www.medicina.com/immobily/ventas/3-barrio-camino-real-146868779844-14686887</a>	Camino Real	BROKERS Y ASOCIADOS - Cel.: 312 8065386	350.000.000	8%	322.000.000	110	2.927.273	SE VENDE Hermosa casa de 3 niveles en conjunto residencial, en zona sur de Cali, Barrio Camino Real. Cuenta con 3 niveles, sala comedor, baño social, cuarto de servicio, zona de lavandería y patio con puerta que da acceso a la zona social. 2do piso: 2 habitaciones, ambas con closet y baño. Una de ellas tiene ampliación, y baño de habitaciones. 3er piso: habitación y baño de habitaciones.

PROMEDIO M2	
N	7
T-STUDENT	4,695
DESVIACION	153.678,87
COEF. DE VARIACION	5,7%
NUMERO DE DATOS	6
RAIZ	2.449
T(N)	1.629
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.814.613
LIMITE INFERIOR	\$ 2.610.272

Precio M2 = \$ 2.712.442

Valor Comercial del Inmueble: Precio M2 x Área Construida

Valor Comercial del Inmueble: \$ 2.712.442 X 96,00 M2

Valor Comercial del Inmueble: \$ 260.394.468

Este avaluo comercial incluye la casa y el parqueadero.

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B  
 Teléfono Oficina (57) 372 1074  
 Celular: 310 822 9855  
 Cali - Colombia

## Estudio de Costo Depreciado a Nuevo - Parqueadero

DEPRECIACION CONSTRUCCION FITTO Y CORVINI								
ITEM	METROS2	VALOR DE REPOSICION A NUEVO	EDAD CORREGIDA	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO
Parqueadero	13,25	1814988	36	100	36,00%	2	26,38%	17.704.573
<b>VALOR PARQUEADERO</b>								<b>\$ 17.704.573</b>

### 9.0 Conclusión del Avalúo

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor del bien de acuerdo a un análisis estadístico y aplicar los métodos valuatorios, se pueden concluir los valores unitarios y totales así:

Item	Total
<b>Casa No. 9</b>	<b>\$ 242.689.896</b>
<b>Parqueadero No. 9</b>	<b>\$ 17.704.573</b>
<b>Avaluo Comercial</b>	<b>\$ 260.394.468</b>

**Valor Comercial del Inmueble: \$ 260.394.468**

**Valor del 50% de la Casa y Parqueadero:  
 \$ 130.197.234**

**EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. \$ 260.394.468**

### 10. Declaración de Responsabilidad del Valuador

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

#### **11. Declaración de No Vinculación con el Solicitante de la Valuación (Carácter De Independencia).**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**Vigencia del Avalúo:** En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Cali, octubre 2 de 2.023

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**  
T.P. No. 31020 C.P.A.E  
R.A.A. AVAL 16.721.061

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B  
Teléfono Oficina (57) 372 1074  
Celular: 310 822 9855  
Cali - Colombia

## 12. Registro fotográfico



Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B  
Teléfono Oficina (57) 372 1074  
Celular: 310 822 9855  
Cali - Colombia



PIN de Validación: b47b0ab7



**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) **RODOLFO RUIZ CAMARGO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-16721061**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RODOLFO RUIZ CAMARGO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico		



PIN de Validación: b47b0ab7



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

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  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

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  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b47b0ab7



**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 <b>06 Jun 2018</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

**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 <b>06 Jun 2018</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos.

Fecha de inscripción <b>26 Feb 2020</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción <b>27 Ago 2018</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

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-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b47b0ab7



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre 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-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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: CALLE 17 NO. 86 - 96 APARTAMENTO 501  
Teléfono: 3108229855  
Correo Electrónico: valoracionesrodolfo Ruiz Camargo@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali  
Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali  
Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

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) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.

El(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO 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**

**b47b0ab7**

Página 4 de 5



PIN de Validación: b47b0ab7

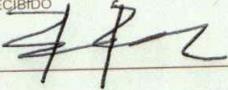


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

### RECIBO DE CAJA MENOR

FORMA 04 - 2002

FECHA	Octubre 25/2017	No.	0001
PAGADO A	Edolfo Ruiz Camargo	\$	500.000
POR CONCEPTO DE	Elaboración Dictamen Pericial - Avaluo Comercial - Casa 9 - Carrera 49 No 9-B-79 solicitada por Alejandra Loajza V		
VALOR (en letras)	Quinientos mil pesos		
CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO		
APROBADO			

### RECIBO DE CAJA MENOR

FORMA 04 - 2002

FECHA	Octubre 1/2023	No.	1059
PAGADO A	Edolfo Ruiz C.	\$	500.000
POR CONCEPTO DE	Actualización Dictamen Pericial - Avaluo Comercial - Casa 9 - Carrera 49 No 9-B-79 Solicitante: Alejandra Loajza V		
VALOR (en letras)	Quinientos mil pesos		
CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO		
APROBADO			