



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elías Serrano Abadía - Piso 12

J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

(602) 8986868 Ext. 4072

CONSTANCIA

Atendiendo la disposición del artículo 326 del CGP, se corre traslado a la parte ejecutante del escrito de sustentación del recurso de apelación presentado en subsidio del de reposición por el apoderado judicial de la parte ejecutada. Se fija por el término de Tres (3) días. Corriendo los días, 4, 5 y 6 de diciembre de 2023.

JOHANA ALBARACIN CASTRO

Secretaria

RAD: 2019-00090

RAD 2019-00090-00 RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION

Guiovanny Velasco <guiovannyvelascos@gmail.com>

Jue 19/10/2023 16:03

Para:Juzgado 07 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION.pdf;

Buenas tardes.

--

Guiovanny Velasco Sanchez

Abogado UCC

3152835629

SEÑOR

JUEZ 7° CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E S D

DEMANDANTE: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S.

DEMANDADO: SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

PROCESO: EJECUTIVO (A CONTINUACIÓN DE VERBAL 2019-00090-00)

RADICACIÓN: 760013103007 2019-00090-00

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION

MANUEL GUIVANNY FERNANDO VELASCO SANCHEZ, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de sus correspondientes autos, con el debido acatamiento de siempre, en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.**, identificada con número de identificación tributaria (NIT) 805027024-4, representada legalmente por el señor **JAIME ENRIQUE ZULUAGA SALAZAR**, identificado con cedula de ciudadanía N° 70 825 209, según poder que reposa en el expediente, mediante el presente escrito, respetuosamente y con el acostumbrado respeto me dirijo a usted con el fin de manifestarle que en cuanto a la solicitud impetrada al despacho y cuya respuesta reposa en el auto N° 1220, de 11 de octubre de 2023, notificado por el día 13 de los corrientes y de la anualidad, donde se solicitó el cambio de garantías cautelares en el proceso de la referencia, abrigando una respuesta emanada por el despacho “Tercero.: Requerir a la parte demandada a fin de que se atemperen a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 604 del Código General del Proceso allegando la documentación correspondiente, si lo que pretenden es garantizar el pago de la obligación con bienes inmuebles”, interpongo ante su despacho recurso de reposición subsidiario en apelación contra el auto mencionad y en su lugar se le dé aplicabilidad al artículo 590 del CGPC, junto con el principio de la favorabilidad, puesto lo que buscamos en el caso concreto señor JUEZ es el flujo de caja para compañía, y con en con medida anterior incurriríamos en un gasto muy elevado.

Sírvase señor JUEZ decretar las correspondientes medidas cautelares a los siguientes inmuebles de propiedad del demandado:

Bien inmueble identificado con MI # 370-129733 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-168823 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 373-125088 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-463371 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-512871 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-305229 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-0117089 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-650633 de la O de R de I públicos de Cali.

Contacto WhatsApp 315 283 56 29

Cali – Colombia

Bien inmueble identificado con MI # 370-684179 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-384054 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-670761 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-20854 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-58393 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-335848 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-15289 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-64360 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-670762 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-384020 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-162209 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-334466 de la O de R de I públicos de Cali.

Bien inmueble identificado con MI # 370-13865 de la O de R de I públicos de Cali.

Recordándole su señoría que fungimos como demandados dentro de la acción judicial de la referencia, y es por ello y para efectos de flujo de caja solicitamos a usted el cambio de medida cautelar a bienes inmuebles, de propiedad de la parte pasiva en el proceso de la referencia y con base a ello fortalecer monetariamente la persona jurídica pasiva.

Anexos:

- Certificados de tradición
- Avalúos
- Certificado de existencia y representación legal.

Sírvase señor Juez, darle tramite a mi solicitud impetrada.

Del Señor Juez,
Atentamente,



MANUEL GUIVANNY FERNANDO VELASCO SANCHEZ
CC N° 94 528 160 de Cali
TP N° 168345 del CS de la J

PROPIEDADES SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A

ITEM	DIRECCION	# MATRICULA	AVALUO CATASTRAL 2023	VR LOTE	VR CONSTRUCCION	TOTAL AVALUO
1	Calle 2 C #69-43, del barrio Caldas	370-129733	246.754.000	76.050.000.	489.645.570	
	TOTAL CALDAS			76.050.000	489.645.570	565.695.570
2	CARRERA 70 #2C-31/33, del barrio Caldas	370-168823	138.146.000	80.188.126	200.830.286	
	TOTAL CALDAS			80.188.126	200.830.286	281.018.412
3	Carrera 7 #3-41 Condominio Villas del Calima	373-125088	42.095.000	50.000.000	82.268.025	
	TOTAL VILLA CALIMA			50.000.000	82.268.025	132.268.025
4	Carrera 26 U #106-18 Lote #25 Mz. 157 barrio Manuela Beltrán	370-436371	234.357.000	42.000.000.	106.978.560	
	TOTAL MANUELA BELTRAN			42.000.000	106.978.560	148.978.560
5	Diagonal 26 N #T73—A-25 barrio José Manuel Marroquín I	370-512871	206.828.000	46.800.000	206.943.120	
6	Diagonal 26 N #T73-A-33 barrio José Manuel Marroquín I.	370-305229	145.372.000	65.370.753	183.092.449	
7	Diagonal 26 N #T73-A-39 barrio José Manuel Marroquín.	370-0117089	113.174.000	65.370.753	183.092.449	
8	Diagonal 26 N #T73-A-53 del barrio José Manuel Marroquín I	370-650633	206.828.000	65.370.780	183.092.449	
9	Diagonal 26 N #T73-A-45 del barrio José Manuel Marroquín I	370-684179	145.372.000	65.370.753	183.092.449	
	TOTAL MANGOS			308.283.039	939.312.916	1.247.595.955
10	Calle 72 #1-D-04, apartamento piso 3° Edificio Gaitán	370-384054	116.291.000	32.171.621	128.434.171	
11	calle 72 #1-D-30 apartamento 101 Edificio bifamiliar Luis.	370-670761	103.502.000	94.120.000	185.703.079	
12	carrera 1 E #71-A-91	370-20854	207.978.000	72.800.000	268.958.635	
13	lote 15 A MZ 18 (retal) carrera 1 E calles 71 A y 72 hoy carrera 1	370-58393	78.081.000	56.160.000	299.678.400	
14	carrera 1 E #71-A-49	370-335848	126.268.000	56.160.000	352.483.135	
	TOTAL GAITAN			311.411.621	1.235.257.420	1.546.669.041
15	CARRERA 1 E #71 A-92 Jorge Eliecer G	370-15289	148.855.000	63.000.000	115.915.414	
16	Kr 1E No 71A -76 Jorge Eliecer Gaitan	370-64360	167.070.000		160.167.000	
	TOTAL GAITAN			63.000.000	276.082.414	339.082.414
17	Calle 72 #1-D-28 201 P.	370-670762	107.429.000	70.631.600	115.998.820	
18	calle 72 #1-D-08 2L.	370-384020	154.413.000	34.538.400	171.050.287	
	TOTAL GAITAN			105.170.000	287.049.107	392.219.107
19	Carrera 1 D #71-A-50 Jorge Eliecer Gaitán	370-162209	61.978.000	79.682.400	64.239.420	
	TOTAL RIVERA			79.682.400	64.239.420	143.921.820
20	Carrera 1 D #71-A-56, de la Urbanización La Rivera I Etapa	370-334466	54.580.000	79.682.400	115.310.576	
	TOTAL RIVERA			79.682.400	115.310.576	194.992.976
21	Carrera 1 D #72-27, del barrio Jorge Eliecer Gaitán	370-13865	149.886.000	66.560.000	80.893.951	
	TOTAL GAITAN			66.560.000	80.893.951	147.453.951
	VALOR TOTAL		2.955.257.000	1.262.027.586	3.877.868.245	5.139.895.831

El certificado de tradicion no se pudo sacar dice que excede el numero de anotaciones autorizadas para expedir por medio PSE

Esta propiedad no quedo incluida en los avaluos realizados en junio de 2021, se compro en 2022



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 1 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 23-02-1977 RADICACIÓN: 1977-000623 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-02-1977

CODIGO CATASTRAL: 76001010006010063002900000029COD CATASTRAL ANT: W026600290000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 128.00 MTS2. ALINDERADO: NORTE, EN LONGITUD DE 7.00 MTS., CON TERRENOS URBANIZACION SAN LUIS; SUR, EN LONGITUD DE 7.00 MTS CON LA CARRERA 1.D; ORIENTE, EN LONGITUD DE 18.20 MTS, CON PREDIO DE MARIA LIA CAMPO DE MANCILLA; OCCIDENTE, EN LONGITUD DE 18.20 MTS. CON PREDIO DE JUAN DE JESUS JIMENEZ.- SEGUN ESCRITURA # 6120 ANOTACION 003, SOBRE DICHO LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION, UBICADO EN LA CARRERA 1.D #72-27.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

" UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI : POR COMPRA A DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ., POR ESCRITURA # 5450 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1.968., NOTARIA 1 DE CALI., REGISTRADA EL 28 DE MARZO DE 1.969 .- DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ .- ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIRO JIMENEZ RIVERA D., POR ESCRITURA # 1121 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 1.956., NOTARIA DE BUGA., REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DEL 1.956 .- Y POR ESCRITURA # 904 DE 30 DE MARZO DE 1.959 NOTARIA 3 DE CALI REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1.959 RAMIRO JIMENEZ RIVERA RATIFICO LA VENTA EN FAVOR DE DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1D 72-27. CRA 1D CALLES 72 Y 73

1) LOTE 4 MZ 26A B/JORGE ELIECER GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 27394

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-01-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3875 del 30-12-1976 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$4,600

ESPECIFICACION: : 101 COPRA-VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: " UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA " .-

A: PAZ HIPOLITO

CC# 2552148 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 2 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-1980 Radicación: 1980-4891

Doc: ESCRITURA 195 del 12-02-1980 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PAZ HIPOLITO

CC# 2552148

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-1980 Radicación: 1980-36689

Doc: ESCRITURA 6120 del 30-09-1980 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PAZ HIPOLITO .-

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

CC# 14981680 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-11-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6120 del 30-09-1980 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

X

A: " PRODUCTORA DE PAPELES S.A. PROPAL " .-

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-04-1983 Radicación: 1983-13417

Doc: OFICIO 373 del 19-04-1983 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS E., LEONARDO .-

A: CADAVID JOSE DOLORES .-

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-01-1985 Radicación: 1985-01985

Doc: ESCRITURA 9736 del 20-12-1984 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$420,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA.# 6120 .{-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: " PRODUCTORA DE PAPELES S.A. PROPAL " .-

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-1985 Radicación: 1985-53820



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 3 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 864 del 09-09-1985 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGOS .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS E., LEONARDO .-

A: CADAVID JOSE DOLORES .-

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-1989 Radicación: 1989-67018

Doc: ESCRITURA 10040 del 14-11-1989 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

CC# 14981680 **X**

A: PLATA DE RODRIGUEZ FLOR .-

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-06-1994 Radicación: 49363

Doc: ESCRITURA 3916 del 21-06-1994 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$700,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA.# 10040 .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PLATA DE RODRIGUEZ FLOR .-

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-10-1994 Radicación: 1994-77139

Doc: ESCRITURA 3057 del 27-09-1994 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

CC# 14981680 **X**

A: QUINTIAN DE FERNANDEZ ISABEL

CC# 38981334

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-12-1994 Radicación: 99547

Doc: ESCRITURA 3981 del 22-12-1994 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 999 AMPLIACION DE HIPOTECA ESCRITURA.# 3057 HASTA LA SUMA DE \$ 5.000.000 .-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

A: QUINTIAN DE FERNANDEZ ISABEL .-



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 4 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-05-1995 Radicación: 40265

Doc: OFICIO 724 del 24-05-1995 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUINTIAN DE FERNANDEZ ISABEL .-

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-03-1998 Radicación: 1998-18264

Doc: OFICIO 436 del 19-02-1998 JUZGADO ONCE CIVIL DEL CTO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL OFICIO #724 DEL 24-05-95

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUINTIAN DE FERNANDEZ ISABEL

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-03-1998 Radicación: 1998-23630

Doc: OFICIO 0355 del 10-03-1998 JDO.27 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO (MEDIDA CAUTELAR 4 COLUMNA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MERCAR LTDA.

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-05-1998 Radicación: 1998-39039

Doc: CERTIFICADO ESCR.0438 del 09-03-1998 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 3057 DEL 27-09-94 AMPLIADA POR LA ESCRITURA 3981 DEL 22-12-94. ORDEN DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CTO. DE CALI EXHORTO #069 DIC.19/98.(BOLETA FISCAL # 1314315 MAYO 19/98)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUINTIAN DE FERNANDEZ ISABEL

CC# 38981334

A: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

CC# 14981680 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-06-1998 Radicación: 1998-48584

Doc: OFICIO 935 del 24-06-1998 JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MPAL. de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO #355.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 5 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MERCAR LTDA.

A: CADAVID A. JOSE DOLORES

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-07-1998 Radicación: 1998-53954

Doc: ESCRITURA 1427 del 09-07-1998 NOT.8 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADAVID AGUDELO JOSE DOLORES .-

CC# 14981680

A: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA

CC# 21776783 X

A: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-01-2009 Radicación: 2009-6411

Doc: ESCRITURA 0097 del 23-01-2009 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA

CC# 21776783

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2013-7372

Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822727881381290

Nro Matrícula: 370-13865

Pagina 6 TURNO: 2023-362524

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362524

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822609981381284

Nro Matrícula: 370-15289

Pagina 1 TURNO: 2023-362517

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 08-03-1977 RADICACIÓN: 1977-002281 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-02-1977

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700040009000000009 COD CATASTRAL ANT: W210009000-33

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, ALINDERADO: NORT,E EN LONGITUD DE 7 MTS, CON LA CRA. 1E SUR: EN LONGITUD DE 7 MTS, CON PREDIO MARIA EVA GOMEZ DE BUITRAGO, ORIENTE: EN LONGITUD DE 20 MTS, CON PREDIO DE MARIA LUCY OCACIONES. OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 20 MTS. CON PREDIO DE LUCILA CALDERON DE PALACIOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE UNION DE VIVIENDA POPULAR , ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, POR ESCRITURA # 5450 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1968 DE LA NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DE 1969. DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, POR COMPRA RAMIRO JIMENEZ, POR ESCRITURA # 1121 DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1956 DE LA NOTARIA DE BUGA, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DE 1956.--Y POR ESCRITURA # 904 DE 30 DE MARZO DE 1959 DLE LA NOTARIA 3. DE CALI REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1959 RAMIRO JIMENEZ RIVERA RATIFICO LA VENTA EN FAVOR DE DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 1 E # 71 A - 92 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 1E 71-92 CASA

1) LOTE 2 MZ 24 B/JORGE ELIECER GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 27394

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2546 del 03-09-1976 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$4,600

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA

A: BUITRAGO BUITRAGO JULIO ERNESTO

CC# 6052300 X

A: RESTREPO VDA DE GAVANZO ELVIRA

CC# 29066042 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822609981381284

Nro Matrícula: 370-15289

Pagina 2 TURNO: 2023-362517

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-02-1992 Radicación: 7794

Doc: ESCRITURA 5288 del 12-11-1991 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUITRAGO BUITRAGO JULIO ERNESTO

DE: RESTREPO VDA. DE GAVANZO ELVIRA

A: RUIZ VDA. DE ORTIZ MARIA EMMA

CC# 29781033 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-02-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5288 del 12-11-1991 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ VDA. DE ORTIZ MARIA EMMA

A: BUITRAGO BUITRAGO JULIO ERNESTO

A: RESTREPO VDA. DE GAVANZO ELVIRA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-11-1992 Radicación: 72565

Doc: ESCRITURA 8357 del 30-09-1992 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#5288

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUITRAGO BUITRAGO JULIO ERNESTO

DE: RESTREPO VDA. DE GAVANZO ELVIRA

A: RUIZ VDA. DE ORTIZ MARIA EMMA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-05-1997 Radicación: 1997-39399

Doc: ESCRITURA 658 del 08-05-1997 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION DE MARIA EMMMA RUIZ VDA DE ORTIZ [PRIMERA COLUMNA : MODO DE ADQUIRIR]

B.F.#1181682 DEL 29-05-97.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ VDA. DE ORTIZ MARIA EMMA

CC# 29781033

A: ORTIZ RUIZ AURELIO

CC# 6080065 X

A: ORTIZ RUIZ FANERY

CC# 29869420 X

A: ORTIZ RUIZ LEYDA

CC# 31186628 X

A: ORTIZ RUIZ MARIA LUZ

CC# 31187949 X

A: ORTIZ RUIZ MARIA NELCY

CC# 29869021 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822609981381284

Nro Matrícula: 370-15289

Pagina 3 TURNO: 2023-362517

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ORTIZ RUIZ MARIA NOR Y	CC# 31192494	X
A: ORTIZ RUIZ ROSALIA	CC# 29767727	X
A: RUIZ JOSE IMAR	CC# 16350603	X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-02-2003 Radicación: 2003-8366

Doc: ESCRITURA 46 del 14-01-2003 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA B.F.10120525/2003-PRIMERA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ DE ARIAS MARIA NELCY	C.C.29.869.021 DE TULUA
DE: ORTIZ DE GONZALEZ LEIDA	C.C. 31.186.628 DE TULUA
DE: ORTIZ DE VANEGAS FANERY	C.C. 29.869.420 DE TULUA
DE: ORTIZ RUIZ AURELIO	CC# 6080065
DE: ORTIZ RUIZ MARIA LUZ	CC# 31187949
DE: ORTIZ RUIZ MARIA NOR Y	CC# 31192494
DE: ORTIZ RUIZ ROSALIA	CC# 29767727
DE: RUIZ JOSE IMAR	CC# 16350603
A: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO	CC# 70827240 X
A: ZULUAGA SALAZAR JAIME ENRIQUE	CC# 70825209 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-9889

Doc: CERTIFICADO 9200532517 del 31-01-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGA OBRAS ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR EL ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION **NIT# 14**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-9905

Doc: ESCRITURA 2000 del 28-12-2016 NOTARIA DIECISIETE de CALI

VALOR ACTO: \$58,057,000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822609981381284

Nro Matrícula: 370-15289

Pagina 4 TURNO: 2023-362517

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ESTE Y OTROS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO

CC# 70827240

A: SALAZAR GIRALDO BEATRIZ ELENA

CC# 21779325 X 50%(HEREDERA Y

CESIONARIA)

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-11-2017 Radicación: 2017-118098

Doc: ESCRITURA 3768 del 20-10-2017 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$180,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA

CC# 21776783

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-57313

Doc: OFICIO 783 del 21-07-2021 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO VERBAL: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL (VERBAL DECLARATIVO)RAD.76001-31-03-007-2019-00090-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA - GLOBAL LIQUORS S.A.S.

NIT# 9004502524

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -> 404738

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822609981381284

Nro Matrícula: 370-15289

Pagina 5 TURNO: 2023-362517

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362517

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 1 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 29-04-1977 RADICACIÓN: 1977-05163 CON: CERTIFICADO DE: 18-04-1977
CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030016000000016COD CATASTRAL ANT: W-209-016-000-22
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140 M2) CUYOS LINDEROS ESPECIALES Y DIMENSIONES SON
LOS SIGUIENTES: NORTE, EN LONGITUD DE SIETE METROS (7.00) CON TERRENOS DE LA ENTIDAD VENDEDORA; SUR, EN LONGITUD DE SIETE
METROS (7MS) CON LA CARRERA PRIMERA E. (1.E) ORIENTE, EN LONGITUD DE VEINTE METROS (20M) CON EL LOTE NUMERO CUATRO (4) DE LA
MISMA MANZANA; OCCIDENTE, EN LONGITUD DE VEINTE METROS (20.00 MTS) CON TERRENOS DE LA ENTIDAD VENDEDORA. SEGUN
ESCRITURA # 1080 DE LA ANOTACION #04 EN DICHO LOTE DE TERRENO SE HA CONSTRUIDO UNA CASA DE HABITACION

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

"UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA", COMPRO EN MAYOR EXTENSION A DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, POR ESCRITURA # 5450 DE 26 DE
DICIEMBRE DE 1.968 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DE 1.969, AL LIBRO 1. TOMO 240 PAR, FOLIO 473 PARTIDA 1205
MATRICULA TOMO 506 FOLIO 140. DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, COMPRO A RAMIRO JIMENEZ RIVERA, POR ESCRITURA # 1121 DE 2 DE
NOVIEMBRE DE 1.956 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL MISMO DIA, AL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 121 FOLIO 426 PARTIDA 5206.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
3) CARRERA 1E 71-A-91
2) CARRERA 1E CALLE 71 Y 72 HOY
1) LOTE 5 MANZ.25 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 340 del 05-02-1971 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$4,620

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA

A: GARCES OMAR ANTONIO

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 2 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-09-1977 Radicación: 1977-22766

Doc: ESCRITURA 1070 del 18-07-1977 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$25,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES OMAR ANTONIO

CC# 6039849 X

A: OSORIO VALENCIA JUAN BAUTISTA

CC# 6078567

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-06-1984 Radicación: 1984-20483

Doc: ESCRITURA 1635 del 30-05-1984 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$25,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

ESCRITURA # 1070.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSORIO VALENCIA JUAN B.

X

A: GARCES OMAR ANTONIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-08-1984 Radicación: 1984-29250

Doc: ESCRITURA 1080 del 05-07-1984 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES OMAR ANTONIO

A: AGREDO FAJARDO ESMILDA

CC# 29018540 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-06-1985 Radicación: 26130

Doc: ESCRITURA 4063 del 04-06-1985 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGREDO FAJARDO ESMILDA

A: SERNA FRANCO ROGERIO

CC# 6116132 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-06-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4063 del 04-06-1985 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

SE FIJA LA SUMA DE \$800.000.00 MCTE. EXCLUSIVAMENTE PARA

EFFECTOS FISCALES DECRETO 1265/75.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SERNA FRANCO ROGERIO

X

A: CARVAJAL S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 3 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-07-1989 Radicación: 1989-38909

Doc: ESCRITURA 5885 del 13-07-1989 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SERNA FRANCO ROGERIO

CC# 6116132 X

A: ESCOBAR ANTONIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-1989 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5886 del 13-07-1989 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA EN LA ESCRITURA #5885, HASTA LA CANTIDAD DE \$1.100.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SERNA FRANCO ROGERIO

CC# 6116132 X

A: SERNA FRANCO ROGERIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-11-1989 Radicación: 65533

Doc: OFICIO 1379 del 17-11-1989 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR ANTONIO GLICERIO

A: FRANCO SERNA ROGERIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-12-1991 Radicación: 1991-76783

Doc: ESCRITURA 7542 del 22-11-1991 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,100,000

Se cancela anotación No: 7,8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA # 5885. AMPLIADA POR ESCRITURA #5886. CANCELACION EFECTUADA COMO HEREDEROS DEL SR. ANTONIO GLICERIO ESCOBAR QUINTERO, SEGUN PROCESO DE SUCESION TRAMITADA EN EL JUZGADO 1. DE FAMILIA DE CALI.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR MOLINA ANTONIO GLICERIO

DE: ESCOBAR MOLINA CARMEN ROSA

DE: ESCOBAR MOLINA GLORIA NUBIA

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-12-1991 Radicación: 1991-76782

Doc: OFICIO 1.100 del 25-11-1991 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 4 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION DE EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR ANTONIO GLICERIO (HOY HEREDEROS)

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-12-1991 Radicación:

Doc: OFICIO 1.100 del 25-11-1991 JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7,8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION INSCRIPCION ESCRITURA DE HIPOTECA #5885 AMPLIADA POR LA ESCRITURA # 5886.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR ANTONIO GLICERIO (HOY HEREDEROS)

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-12-1991 Radicación: 1991-77265

Doc: ESCRITURA 7432 del 19-11-1991 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 AMPLIACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 4063 DEL 04-06-85, EN LA SUMA DE \$1.700.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SERNA FRANCO ROGERIO

CC# 6116132

X

A: CARVAJAL S.A.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-05-1992 Radicación: 31655

Doc: OFICIO 538 del 15-05-1992 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR MOLINA ANTONIO G.

A: SANCHEZ FREITZA

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 25-03-1994 Radicación: 22732

Doc: OFICIO 1157 del 06-10-1993 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO OFICIO #538.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR MOLINA ANTONIO G.

A: SANCHEZ FREITZA

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 5 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-06-1994 Radicación: 46667

Doc: ESCRITURA 3717 del 10-06-1994 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$1,700,000

Se cancela anotación No: 6,13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

ESCRITURA # 4063 Y # 7432.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARVAJAL S.A.

A: SERNA FRANCO ROGERIO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 25-04-1997 Radicación: 1997-29351

Doc: OFICIO 733 del 14-04-1997 JUZG. 19 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ BENAVIDEZ RAFAEL

A: SERNA FRANCO ROGERIO Y OTROS

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 13-07-2000 Radicación: 2000-50376

Doc: OFICIO 2262 del 11-10-1999 JDO. 19 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFC.733 DEL 14-04-97-REMANENTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ BENAVIDES GUILLERMO (SIC)

A: REYES JOSE EDWARD

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 13-07-2000 Radicación: 2000-50376

Doc: OFICIO 2262 del 11-10-1999 JDO. 19 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO POR REMANENTES QUE CURSA EN EL JDO.28 C. MPAL. DE CALI.-MEDIDA CAUTELAR 4A COLUMNA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUFINANCIAMIENTO S. A.

A: GORDILLO GOMEZ GERARDO

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 14-05-2001 Radicación: 2001-31775

Doc: OFICIO 858 del 10-05-2001 JDO. 28 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFIC.2262 DEL 11-10-99.REMANENTES.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 6 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUFINANCIAMIENTO S.A.

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 14-05-2001 Radicación: 2001-31775

Doc: OFICIO 858 del 10-05-2001 JDO. 28 C. MPAL. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO POR REMANENTES QUE CURSA EN EL JDO.3 C. MPAL. DE CALI.(SOLICITADO POR ELLOS EN OFICIO 204 DEL 11-02-99)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONTEALEGRE PEREZ ALFONSO

A: SANCHEZ FREITZA

A: SERNA FRANCO ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 18-07-2001 Radicación: 2001-47756

Doc: OFICIO 1306 del 20-06-2001 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL OFICIO# 858

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR GIRALDO WILLIAM A.

A: SANCHEZ FREITZA

A: SERNA F. ROGERIO

X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 18-07-2001 Radicación: 2001-47757

Doc: ESCRITURA 3720 del 09-11-2000 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR -1A COLUMNA - BF310016110 DE 18-07-2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SERNA FRANCO ROGERIO

CC# 6116132

A: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

A: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA

CC# 21779145 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 03-07-2002 Radicación: 2002-46172

Doc: ESCRITURA 1013 del 28-06-2002 NOTARIA DIECISEIS de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. LOTE Y CASA DE HABITACION. GRAVAMEN-SEGUNDA COLUMNA. BTA. FISCAL # 10075677

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

DE: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA

CC# 21779145 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 7 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: POSADA SANTAMARIA OSCAR

CC# 2411120

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 16-07-2010 Radicación: 2010-57171

Doc: CERTIFICADO 041 del 14-07-2010 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1013 CERTIFICADO SEG ESC.0678 DE 12-07-2010

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POSADA SANTAMARIA OSCAR

CC# 2411120

A: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

A: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA

CC# 21779145 X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-113877

Doc: CERTIFICADO 3561553 del 12-02-2010 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 25

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -DE GRAVAMEN DE VALORIZACION, RESOL.0169 DE 04-09-2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-113878

Doc: ESCRITURA 1283 del 29-11-2010 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BOLETA F.001-12-100-1000087752

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949

DE: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA

CC# 21779145

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-57313

Doc: OFICIO 783 del 21-07-2021 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822844681381281

Nro Matrícula: 370-20854

Pagina 8 TURNO: 2023-362520

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO VERBAL: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL (VERBAL
DECLARATIVO)RAD.76001-31-03-007-2019-00090-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA - GLOBAL LIQUORS S.A.S.

NIT# 9004502524

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *29*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362520

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822717081381282

Nro Matrícula: 370-58393

Pagina 1 TURNO: 2023-362515

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 05-09-1978 RADICACIÓN: 1978-23895 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 30-08-1978
CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030018000000018COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL PREDIO DISTINGUIDO COMO LOTE 15A (RETAL) DE LA MANZANA #18 DE LA URBANIZACION LA RIBERA 1 ETAPA DE CALI.,EL CUAL TIENE UNA CABIDA DE 81.09 M2. CUYOS LINDEROS SON: NORTE, CON LOTE 14 EN EXTENSION DE 7.08 MTS. SUR, ZONA VERDE EN EXTENSION DE 1.57 MTS. OCCIDENTE CON LOTE 15 EN EXTENSION DE 17.50 MTS. Y ORIENTE EN EXTENSION DE 20 MTS CON LOTE DEL BARRIO GAITAN. CUYA NOMENCLATURA URBANA ES CARRERA 1E CALLES 71 Y 72. SE DEJA CONSTANCIA QUE SOBRE DICHO LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO LA CASA DE HABITACION SEGUN ESCRITURA # 796 DE 28-02-92 NOTARIA 6 DE CALI.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 1.967.- POR COMPRA QUE HIZO A LA SOC. "B. RIVERA & CIA. LTDA.", EMILIA RIVERA DE BORRERO OLANO, VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ELVIRA RIVERA DE DURAN, BERNARDO RIVERA GOMEZ Y LIBARDO RIVERA GOMEZ, SEGUN ESCRITURA # 2040 DE 31 DE AGOSTO DE 1.967, DE LA NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 5 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.961.- LA SOC. "B. RIVERA & CIA. LTDA. EMILIA RIVERA DE BORRERO OLANO, VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ELVIRA RIVERA DE DURAN, BERNARDO RIVERA GOMEZ Y LIBARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIERON EN LA ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DIVISION PARCIAL QUE VERIFICARON LOS MISMOS, SEGUN ESCRITURA # 1957 DE MAYO 5 DE 1.961 DE LA NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE MAYO DEL MISMO AÑO. 1.957.- EMILIA RIVERA V. DE BORRERO OLANO, ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A LA SOC. "B. RIVERA & CIA. LTDA", SEGUN ESCRITURA # 1180 DE 29 DE MARZO DE 1.957, DE LA NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DEL MISMO AÑO.- 1.957.- VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A LA SOC. "B. RIVERA & CIA. LTDA" SEGUN ESCRITURA # 6046 DE DICIEMBRE 15 DE 1.957, DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.956.- BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A RAMIRO JIMENEZ, SEGUN ESCRITURA # 1484 DE ABRIL 11 DE 1.956, DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DEL MISMO AÑO.- 1.960.- BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A LA SOC. SOC. B., RIVERA Y CIA LTDA, SEGUN ESCRITURA # 5864 DE DICIEMBRE 29 1.960, DE LA NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1956.- BERNANRDO RIVERA GOMEZ ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A BENJAMIN RIVERA, SEGUN ESCRITURA # 1466 DE 10 DE ABRIL DE 1956 DE LA NOTARIA 2 DE CALI REGISTRADA EL 17 DE ABRIL DEL MISMO AÑO.- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 2814 DE JUNIO 25 DE 1.956, DE LA NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE JULIO DEL MISMO AÑO. EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE LA VENTA QUE HIZO BERNARDO RIVERA GOMEZ LA HIZO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOC. B. RIVERA & CIA. LTDA.- 1.955.- LA SOC. "B. RIVERA & CIA. LTDA.", ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A BENJAMIN RIVERA D. SEGUN ESCRITURA # 1440 DE DICIEMBRE 9 DE 1.955 DE LA NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.956.- RAMIRO JIMENEZ RIVERA ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO BENJAMIN RIVERA D.,POR ESCRITURA # 4767 DE DICIEMBRE 31 DE 1955, DE LA NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1956.- 1.955.- LIBARDO RIVERA GOMEZ Y BERNARDO RIVERA GOMEZ, ADQUIRIERON POR DONACION QUE LES HIZO BENJAMIN RIVERA D., SEGUN ESCRITURA # 4083 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1955, DE LA NOTARIA 1 CALI REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.955.- EMILIA RIVERA V. DE BORRERO OLANO, ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO BENJAMIN RIVERA D., SEGUN ESCRITURA # 4089 DE NOVIEMBRE 10 DE 1955, DE LA NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.955.- ELVIA RIVERA DE DURAN, ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO BENJAMIN RIVERA D., SEGUN ESCRITURA # 4091 DE NOVIEMBRE 10 DE 1.955, DE LA NOTARIA 1 CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.- 1.955.- VIRGINIA RIVERA, ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO BENJAMIN RIVERA D., SEGUN ESCRITURA # 4090 DE NOVIEMBRE 10 DE 1.955 DE LA NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO. 1950.-



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822717081381282

Nro Matrícula: 370-58393

Pagina 2 TURNO: 2023-362515

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

BENJAMIN RIVERA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE BERNARDO POSADA C., TRAMITADA EN EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, APROBADA POR SENTENCIA DEL MISMO JUZGADO DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1.950, REGISTRADA LA CUENTA DE PARTICION Y SENTENCIA APROBATORIA, EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.950 EN EL LIBRO 1 TOMO 61, FOLIOS 568/71, PARTIDA 5277/86.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 1 E # 71 A - 57 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 15A MZ. 18 (RETAL) CRA 1E CALLES 71A Y 72 URB LA RIBERA 1 ETAPA LOTE Y CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

370 - 49245

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-08-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1886 del 28-07-1978 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$23,100

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

CC# 26256851 X

A: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

CC# 14433834 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-08-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1886 del 28-07-1978 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$17,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

X

DE: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-08-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1886 del 28-07-1978 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

X

DE: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

X

A: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822717081381282

Nro Matrícula: 370-58393

Pagina 3 TURNO: 2023-362515

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: GONZALEZ BARRIOS JOHN BAIRO

A: GONZALEZ BARRIOS JORGE ELIECER

A: GONZALEZ BARRIOS MARIA MANDORI

A: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 796 del 28-02-1992 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION ANTE NOTARIO SOBRE CONSTRUCCION CASADE HABITACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

CC# 26256851

A: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

CC# 14433834

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-01-2004 Radicación: 2004-5706

Doc: CERTIFICADO 056 del 23-01-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ESCRITURA NRO. 1886. CON BASE EN LA ESCRITURA NRO. 176 DE 21-01-2004 NOTARIA SEXTA DE CALI. BTA.FISCAL # 10178039 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

CC# 26256851

DE: GONZALEZ BARRIOS JHON BAYRO

DE: GONZALEZ BARRIOS JORGE ELIECER

DE: GONZALEZ BARRIOS MARIA MARDORI

DE: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

CC# 14433834

A: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

CC# 26256851 X

A: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

CC# 14433834 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-03-2004 Radicación: 2004-18691

Doc: CERTIFICADO 101 del 28-02-1992 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$17,800

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#1886, CON BASE EN LA ESCR. # 737 DEL 25-02-92

B.F.10185137.EL PRESENTE CERTIFICADO CONTIENE ADEMAS LA EXTINCION DE LA CONDICION RESOLUTORIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INURBE-ANTES ICT-

A: BARRIOS DE GONZALEZ MARIA DE JESUS

X

A: GONZALEZ MARMOLEJO HUMBERTO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822717081381282

Nro Matrícula: 370-58393

Pagina 5 TURNO: 2023-362515

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362515

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822267981381285

Nro Matrícula: 370-64360

Pagina 1 TURNO: 2023-362518

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 01-12-1978 RADICACIÓN: 1978-034517 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 28-11-1978

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700040007000000007 COD CATASTRAL ANT: W-210-007

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE #11 MANZANA 24 AREA: 140 M2., ALINDERADO: NORTE, EN LONG. DE 7 MTS. CON LA KRA. 1E, ANTES KRA. 1C; SUR, EN LONG. DE 7 MTS. CON PREDIO DE DORIS POSSO DE MARIN; ORIENTE, EN LONG. DE 20 MTS. CON PREDIO DE LUCILA CALDERON DE PALACIOS. Y OCCIDENTE, EN LONG. DE 20 MTS. CON PREDIO DE FRANCISCO JAVIER MUÑOZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA QUE UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA, HIZO A DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, POR ESCRITURA # 5450 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1.968, NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DE 1.969. DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIRO JIMENEZ RIVERA, POR ESCRITURA # 1121 DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1.956 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DE 1.956. ESTA ESCR. FUE RATIFICADA POR LA ESCRITURA # 904 DEL 30 DE MARZO DE 1.959, NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1.959.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 1 E # 71 A - 76 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 1E 71-76 B/LA RIVERA

1) LOTE 11 MZ 24 B/JORGE ELIECER GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 27394

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3767 del 09-11-1978 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA

A: RUIZ SABOGAL ESNEDA

CC# 29022314 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822267981381285

Nro Matrícula: 370-64360

Pagina 2 TURNO: 2023-362518

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-10-1980 Radicación: 34493

Doc: ESCRITURA 6325 del 08-10-1980 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ SABOGAL ESNEDA

A: VARGAS DE BOLAOS MARIA REBECA

CC# 29023455 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-08-1981 Radicación: 28359

Doc: ESCRITURA 4838 del 18-08-1981 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS DE BOLAOS MARIA REBECA

A: LOZADA DE JAMIOY MARIA LUCERO

X 38.991.612

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-02-1998 Radicación: 1998-11797

Doc: ESCRITURA 0145 del 30-01-1998 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$33,226,000

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA SOC.CONYUGAL (MODO DE ADQUIRIR,1 COLUMNA)B.F.#1269965

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JAMIOY SEGUNDO ELIECER

CC# 1657692

DE: LOZADA HOYOS MARIA LUCERO

CC# 38991612

A: LOZADA HOYOS MARIA LUCERO

CC# 38991612 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-36271

Doc: CERTIFICADO 9201559118 del 02-05-2022 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN POR VALORIZACION, 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822267981381285

Nro Matrícula: 370-64360

Pagina 4 TURNO: 2023-362518

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362518

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822114781381288

Nro Matrícula: 370-162209

Pagina 1 TURNO: 2023-362521

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 11-10-1983 RADICACIÓN: 1983-30412 CON: CERTIFICADO DE: 07-10-1983

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030008000000008 COD CATASTRAL ANT: 7600101060700030008000000008

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION, JUNTO CON LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA, DISTINGUIDO EL LOTE CON EL N. 13, DE LA MANZANA 18, CON UN AREA DE 128,52 M2. Y CUYOS LINDEROS SON: NORTE, EN 5,40 MTS. CON LA CARRERA 1. D. DE LA NOMENCLATURA DE LA URBANIZACION; SUR, EN 5,40 MTS. CON LOTE # 15, DE LA MISMA MANZANA; ESTE, EN 23,80 MTS. CON LOTE # 14, DE LA MISMA MANZANA; OESTE, EN 23,80 MTS CON LOTE # 12, DE LA MISMA MANZANA.- EL AREA CONSTRUIDA ES DE 38,66 M2 APROXIMADOS.- (679/185)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 1 D # 71 A - 50 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 1-D #71-A-50 URBANIZACION "LA RIVERA" I ETAPA

1) CARRERA 1D 71-50 URBANIZACION LA RIVERA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1202 del 28-02-1975 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$86,665.72

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MARTINEZ DE ESCOBAR BEATRIZ EUGENIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1202 del 28-02-1975 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822114781381288

Nro Matrícula: 370-162209

Pagina 2 TURNO: 2023-362521

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MARTINEZ DE ESCOBAR BEATRIZ EUGENIA

X

A: ESCOBAR MARTINEZ JESUS DAVID

A: ESCOBAR MARTINEZ WALTER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-08-1993 Radicación: 1993-57212

Doc: ESCRITURA 5429 del 27-07-1993 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO ESCRITURA #1202

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCOBAR MARTINEZ JESUS DAVID

DE: ESCOBAR MARTINEZ WALTER

A: MARTINEZ DE ESCOBAR BEATRIZ EUGENIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1993 Radicación: 1993-57213

Doc: ESCRITURA 5429 del 27-07-1993 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ DE ESCOBAR BEATRIZ EUGENIA

A: HERRERA HERRERA GUILLERMO

CC# 14973062 X

A: MONTAÑO AGUILAR ALEJANDRA

CC# 31922969 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-02-1998 Radicación: 1998-12699

Doc: ESCRITURA 230 del 05-02-1998 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL(MODO DE ADQUIRIR(PRIMERA COLUMNA))(B.F.#1281556/13-02-98)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HERRERA HERRERA GUILLERMO

CC# 14973062

DE: MONTAÑO AGUILAR ALEJANDRA

CC# 31922969

A: HERRERA HERRERA GUILLERMO

CC# 14973062 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-03-2014 Radicación: 2014-21593



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822114781381288

Nro Matrícula: 370-162209

Pagina 3 TURNO: 2023-362521

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 600 del 25-02-2014 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$91,969,370

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA .001-03-1000465378/05-03-2014. AUTORIZACION DE REGISTRO 9900015397/04-03-2014

VALORIZACION 21 MEGA OBRAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HERRERA HERRERA GUILLERMO

CC# 14973062

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-08-2019 Radicación: 2019-64216

Doc: CERTIFICADO 9200894706 del 17-05-2019 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE

VALORIZACION-RES.0169 DE 04-09-2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NIT# 8903990113

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-08-2019 Radicación: 2019-64217

Doc: ESCRITURA 2346 del 20-06-2019 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$9,196,937

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA EN EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-5471 Fecha: 02-07-2014

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822114781381288

Nro Matrícula: 370-162209

Pagina 4 TURNO: 2023-362521

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362521

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822290781381289

Nro Matrícula: 370-334466

Pagina 1 TURNO: 2023-362523

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 03-05-1990 RADICACIÓN: CON: OFICIO DE: 30-04-1990

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030009000000009 COD CATASTRAL ANT: W-209009

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2967 DE 22-05-75 NOTARIA 2.DE CALI .AREA :128.52 M2 ,(DECRETO 1711/84.). T.681 /108.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A "B RIVERA & CIA. LTDA, EMILIA RIVERA VDA. DE BORRERO OLANO, VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, ELVIRA RIVERA DE DURAN, BERNANRDO RIVERA GOMEZ Y LIBARDO RIVERA GOMEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2040 DE 31-08-67, NOTARIA 4 .DE CALI, REGISTRADA EL 05-09-67.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1D 71-A-56 URB. LA RIVERA CASA Y LOTE I ETAPA

1) LOTE 14 MANZANA 18

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2967 del 22-05-1975 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$86,665.72

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

DE: SOC. MURRE Y RODAS LTDA

A: SANCHEZ WILLIAM

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-09-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2967 del 22-05-1975 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822290781381289

Nro Matrícula: 370-334466

Pagina 2 TURNO: 2023-362523

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SANCHEZ WILLIAM

A: PLAZA DE SANCHEZ NORALBA

CC# 31252505

A: SANCHEZ PLAZA ADRIANA PATRICIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2001 Radicación: 2001-79026

Doc: CERTIFICADO 1048 del 06-11-2001 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCR.#2967. (SEG.ESCR.#3970 31-10-2001 NOTARIA SEXTA CALI) BTA.FISCAL #10037021.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PLAZA DE SANCHEZ NORALBA

CC# 31252505

DE: SANCHEZ PLAZA ADRIANA PATRICIA

A: SANCHEZ WILLIAM

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-12-2001 Radicación: 2001-82130

Doc: ESCRITURA 2361 del 28-11-2001 NOTARIA QUINTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.(SEGUNDA COLUMNA-GRAVAMEN)BOLETA F.10038134.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ WILLIAM

CC# 14934947 X

A: VERGARA JORGE

CC# 6068906

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-03-2008 Radicación: 2008-18672

Doc: CERTIFICADO 077 del 04-03-2008 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCR.2361, SEGUN ESCR.368 DEL 04-03-2008 DE LA NOTARIA 5 DE CALI. - NOTA: QUIENES COMPARECEN A CANCELAR LO HACEN COMO HEREDEROS DE EL ACREEDOR SR. JORGE VERGARA. ----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VERGARA LOPEZ LINA MARCELLA (MENOR)

DE: VERGARA MARIN JAVIER

CC# 16451104

DE: VERGARA MARIN JORGE

CC# 16625891

A: SANCHEZ WILLIAM

CC# 14934947 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822290781381289

Nro Matrícula: 370-334466

Pagina 3 TURNO: 2023-362523

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-107246

Doc: CERTIFICADO 9200088233 del 13-11-2013 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-107247

Doc: ESCRITURA 4597 del 18-11-2013 NOTARIA VEINTIUNA de CALI

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ WILLIAM

CC# 14934947

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822290781381289

Nro Matrícula: 370-334466

Pagina 4 TURNO: 2023-362523

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362523

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822610281381283

Nro Matrícula: 370-335848

Pagina 1 TURNO: 2023-362519

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 09-05-1990 RADICACIÓN: CON: OFICIO DE: 09-05-1990

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030019000000019 COD CATASTRAL ANT: 760010106070003001900000019

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

(TOMO 679 FOLIO 201).- CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1192 DE 28 DE FEBRERO DE 1975 NOTARIA 2 CALI (DECRETO 1711 DE 1984).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA EFECTUADA A OLGA REYES DE RIVERA, EMILIA RIVERA VDA. DE BORRERO ELVIRA RIVERA DE DURAN, BERNARDO RIVERA GOMEZ, LEON DURAN RIVERA, B. RIVERA & CIA LTDA, BERNARDO RIVERA GOMEZ, LIBARDO RIVERA GOMEZ, VIRGINIA RIVERA DE MOSQUERA, SEGUN ESCRITURA # 2040 DE 31 DE AGOSTO DE 1967 NOTARIA 4 CALI, REGISTRADA EL 5 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1E 71-A-49 URB. LA RIVERA I ETAPA.

1) LOTE 15 MZ. 18 AREA 108.00 M2. CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1192 del 28-02-1975 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$81,421.1

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL MURRLE Y RODAS LTDA.

A: SANDOVAL VELASCO LUIS EDUARDO

CC# 6156044 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7842 del 19-12-1975 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$69,423.81

ESPECIFICACION: : 999 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822610281381283

Nro Matrícula: 370-335848

Pagina 2 TURNO: 2023-362519

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SANDOVAL VELASCO LUIS EDUARDO

CC# 6156044 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7842 del 19-12-1975 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PATRIMONIO DE FAMILIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL VELASCO LUIS EDUARDO

CC# 6156044 X

A: MUOZ DE SANDOVAL FRANCISCA

A: SANDOVAL MUOZ ADRIANA PATRICIA

A: SANDOVAL MUOZ CARLOS ALBERTO

CC# 94381852

A: SANDOVAL MUOZ LUIS EDUARDO

A: SANDOVAL MUOZ LUZ STELLA

CC# 31988204

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-1990 Radicación: 32202

Doc: ESCRITURA 3730 del 29-05-1990 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$69,423.81

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y CONDICION RESOLUTORIA ESCR. #7842 Y ESCR. #1192.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: SANDOVAL VELASCO LUIS EDUARDO

CC# 6156044

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-65289

Doc: ESCRITURA 1478 del 31-03-2007 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -PATRIMONIO DE FAMILIA. ESC.7842. (B.F.00033436 DEL 03-08-2007).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MU/OZ DE SANDOVAL FRANCISCA. CC.31.845.595

DE: SANDOVAL MU/OZ ADRIANA PATRICIA

CC# 66852672

DE: SANDOVAL MU/OZ CARLOS ALBERTO

DE: SANDOVAL MU/OZ LUIS EDUARDO

CC# 16497817

DE: SANDOVAL MU/OZ LUZ STELLA

A: SANDOVAL VELASCO LUIS EDUARDO

CC# 6156044 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-08-2007 Radicación: 2007-65289

Doc: ESCRITURA 1478 del 31-03-2007 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$22,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822610281381283

Nro Matrícula: 370-335848

Pagina 4 TURNO: 2023-362519

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362519

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822831981381287

Nro Matrícula: 370-384020

Pagina 1 TURNO: 2023-362522

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 17-03-1992 RADICACIÓN: 17001 CON: ESCRITURA DE: 11-03-1992

CODIGO CATASTRAL: 760010100060700030013901010031 COD CATASTRAL ANT: 760010106070003003109020013

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #1599 DEL 25-02-92 NOTARIA 10 CALI (DCTO 1711 DE 1.984) AREA: 66.42 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MARIA EDELMIRA SALAZAR RAMIREZ DE ARISTIZABAL, LAURA ROSA SALAZAR DE ZULUAGA, GLORIA AMANDA SALAZAR GIRALDO, MARGARITA MARIA SALAZAR GIRALDO, BEATRIZ HELENA SALAZAR GIRALDO, WILLIAM ALBERTO SALAZAR GIRALDO, GLADYS SALAZAR GIRALDO, HENRY ALFONSO SALAZAR GIRALDO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARTA INES SALAZAR RAMIREZ SEGUN ESC.#1282 DE 20-12-90 NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS MES Y A/O MARTHA INES SALAZAR RAMIREZ ADQUIRIO POR COMPRA A HELIODORO DE JESUS SALAZAR HOYOS SEGUN ESC.#160 DEL 31-05-90 NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-08-90. HELIODORO DE JESUS SALAZAR HOYOS ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUIS ANGEL SALAZAR RAMIREZ SEGUN ESC.#605 DE 20-02-90 NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 01-03-90. LUIS ANGEL SALAZAR RAMIREZ ADQUIRIO POR COMPRA A WALTER ALBERTO VALENCIA TRUJILLO SEGUN ESC.#1564 DEL 11-03-87 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 17-07- DEL MISMO A/O WALTER ALBERTO VALENCIA TRUJILLO ADQUIRIO POR COMPRA A BERTHA LUCIA GARCIA PARRA SEGUN ESC.#1725 DE 28-06-79 NOTARIA 5 DE CALI, REGISTRADA EL 09-07-DEL MISMO A/O BERTHA LUCIA GARCIA PARRA ADQUIRIO POR COMPRA A GONZALO ABAD GARCIA PARRA SEGUN ESC.#105 DE 23-02-77 NOTARIA DE YUMBO, REGISTRADA EL 01-06-DEL MISMO A/O.- POR LA ESC.#1725 YA CITADA, PROTOCOLIZO DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION. GONZALO ABAD GARCIA PARRA ADQUIRIO POR COMPRA A UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA SEGUN ESC.#265 DEL 10-02-76 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 08 DE ABRIL DEL MISMO A/O UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DIEGO DOMINGUEZ VASQUEZ SEGUN ESC.#5450 DEL 26-12-68 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 28-03-69.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 72 # 1 D - 08 LC 2 LC 2 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 72 1D-08 LOCAL 2 PISO 1 EDIFICIO GAITAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

370 - 25711

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-1992 Radicación: 17001

Doc: ESCRITURA 1599 del 25-02-1992 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(LEY 182 DE 1948)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230822831981381287

Nro Matrícula: 370-384020

Pagina 2 TURNO: 2023-362522

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SALAZAR DE ZULUAGA LAURA ROSA		X
A: SALAZAR GIRALDO BEATRIZ HELENA		X
A: SALAZAR GIRALDO GLADYS EUGENIA	CC# 43643323	X
A: SALAZAR GIRALDO GLORIA AMANDA		X
A: SALAZAR GIRALDO HENRY ALONSO	CC# 70828199	X
A: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA	CC# 21779145	X
A: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO	CC# 70827240	X
A: SALAZAR RAMIREZ DE ARISTIZABAL MARIA EDELMIRA		X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1599 del 25-02-1992 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR DE ZULUAGA LAURA ROSA		
DE: SALAZAR GIRALDO BEATRIZ HELENA		
DE: SALAZAR GIRALDO GLADYS EUGENIA	CC# 43643323	
DE: SALAZAR GIRALDO GLORIA AMANDA		
DE: SALAZAR GIRALDO HENRY ALONSO	CC# 70828199	
DE: SALAZAR GIRALDO MARGARITA MARIA	CC# 21779145	
DE: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO	CC# 70827240	
DE: SALAZAR RAMIREZ DE ARISTIZABAL MARIA EDELMIRA		
A: SALAZAR DE ARISTIZABAL MARIA EDELMIRA	CC# 21773419	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-1996 Radicación: 1996-66978

Doc: ESCRITURA 2755 del 22-05-1996 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR DE ARISTIZABAL MARIA EDELMIRA	CC# 21773419	
A: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA	CC# 21776783	X
A: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA	CC# 66830949	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-07-2002 Radicación: 2002-46174

Doc: ESCRITURA 1015 del 28-06-2002 NOTARIA DIECISEIS de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. GRAVAMEN-SEGUNDA COLUMNA. BTA. FISCAL # 10075678

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822831981381287

Nro Matrícula: 370-384020

Pagina 3 TURNO: 2023-362522

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA

CC# 21776783 X

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

A: POSADA SANTAMARIA OSCAR

CC# 2411120

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-07-2010 Radicación: 2010-57170

Doc: CERTIFICADO 042 del 14-07-2010 NOTARIA 16 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC.1015 CERTIFICADO SEG ESC.0679 DE 12-07-2010

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POSADA SANTAMARIA OSCAR

CC# 2411120

A: GIRALDO DE SALAZAR (SIC) BLACA OLIVA

X CC.21.776.783

A: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-12-2017 Radicación: 2017-131154

Doc: CERTIFICADO 9200603127 del 22-08-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DA VALORIZACION. RES. 0169 DE 2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NIT# 14

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-12-2017 Radicación: 2017-131155

Doc: ESCRITURA 3771 del 20-10-2017 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GIRALDO GOMEZ BLANCA OLIVA

CC# 21776783

DE: RUIZ RAMIREZ LUZ ADRIANA

CC# 66830949

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822831981381287

Nro Matrícula: 370-384020

Pagina 5 TURNO: 2023-362522

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362522

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822439581381286

Nro Matrícula: 370-670762

Pagina 1 TURNO: 2023-362516

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 14-06-2001 RADICACIÓN: 2001-38971 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2001
CODIGO CATASTRAL: 76001010060700030014901020038COD CATASTRAL ANT: 760010106070003003809030014
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 887 de fecha 06-06-2001 en NOT.16 de CALI APARTAMENTO 201 con area de 135.83 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LUIS ALBERTO CORTES,ADQUIRIO ASI;===== ESCRITURA 1484 DEL 30-06-1979 NOTARIA 6 DE CALI REGISTRADA EL 27-11-1979.
COMPRAVENTA DE: UNION DE VIVIENDA VALLECAUCANA , A: CORTES LUIS ALBERTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CL 72 # 1 D - 28 AP 201 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 72 #1 D 28 APARTAMENTO 201 Y ESCALERA EDIFICIO BIFAMILIAR LUIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 84121

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-06-2001 Radicación: 2001-38971

Doc: ESCRITURA 887 del 06-06-2001 NOT.16 de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BIFAMILIAR LUIS.LEY 182/48 DCTO
1365/86.LIM.DOM.3A.COLUMNNA.B.FISC.10008457

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORTES LUIS ALBERTO CC# 2402846 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-2003 Radicación: 2003-98532

Doc: ESCRITURA 2098 del 25-11-2003 NOTARIA 16 de CALI VALOR ACTO: \$19,400,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA --PRIMERA COLUMNA--B.F.10173013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822439581381286

Nro Matrícula: 370-670762

Pagina 2 TURNO: 2023-362516

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CORTES LUIS ALBERTO

CC# 2402846

A: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO

CC# 70827240 X

A: ZULUAGA SALAZAR JAIME ENRIQUE

CC# 70825209 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-9892

Doc: CERTIFICADO 9200526559 del 14-01-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21 MEGA OBRAS ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR EL ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NIT# 14

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-9905

Doc: ESCRITURA 2000 del 28-12-2016 NOTARIA DIECISIETE de CALI

VALOR ACTO: \$26,249,500

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ESTE Y OTROS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR GIRALDO WILLIAM ALBERTO

CC# 70827240

A: SALAZAR GIRALDO BEATRIZ ELENA

CC# 21779325 X 50%(HEREDERA Y

CESIONARIA)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-130474

Doc: ESCRITURA 3770 del 20-10-2017 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAZAR GIRALDO BEATRIZ ELENA

CC# 21779325

DE: ZULUAGA SALAZAR JAIME ENRIQUE

CC# 70825209

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-57313

Doc: OFICIO 783 del 21-07-2021 JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822439581381286

Nro Matrícula: 370-670762

Pagina 3 TURNO: 2023-362516

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 02:39:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO VERBAL: 0495 EMBARGO EN PROCESO VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL (VERBAL
DECLARATIVO)RAD.76001-31-03-007-2019-00090-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA - GLOBAL LIQUORS S.A.S.

NIT# 9004502524

A: SOC.SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

NIT# 8050270244 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-5471 Fecha: 02-07-2014
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-362516

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021.

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) VIGENTES DE:

CINCO (5) PREDIOS ALINDES, PERO JURIDICAMENTE INDEPENDIENTES, Y QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA Y DENOMINADO COMO "SEDE GAITAN", UBICADOS EN LA CIUDAD DE CALI, ASI:

PREDIO 1	Calle 72 #1-D-04, apartamento piso 3° Edificio Gaitán.	370-384054
PREDIO 2	calle 72 #1-D-30 apartamento 101 Edificio bifamiliar Luis.	370-670761
PREDIO 3	carrera 1 E #71-A- 91	370-20854
PREDIO 4	lote 15 A MZ 18 (retal) carrera 1 E calles 71 A y 72 hoy carrera 1 E #71-A-57.	370-58393
PREDIO 5	carrera 1 E #71-A- 49	370-335848

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

2

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y

en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

**Valor Razonable total (5 predios):
\$1.546.687.418**

Valor Razonable de las construcciones: \$ 1.235.275.797

Valor Razonable de los lotes: \$311.411.621

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,

CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora

RAA 66854927 ANAV



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

3

REPORTE DE AVALUO

DE:

CINCO (5) PREDIOS ALINDES

Localizados en:

Sede Gaitán del Supermercado La Gran Colombia, ubicada en el
barrio Jorge Eliécer Gaitán
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57)(2)288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico





1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 09 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

Los inmuebles cinco (5) predios alindes, pero jurídicamente independientes y que forman la Sede Gaitán del Supermercado La Gran Colombia - se encuentran localizados, así:

PREDIO 1	Calle 72 #1-D-04, apartamento piso 3° Edificio Gaitán.	370-384054
PREDIO 2	<u>calle 72 #1-D-30</u> <u>apartamento 101</u> <u>Edificio</u> <u>bifamiliar Luis.</u>	370-670761
PREDIO 3	<u>carrera 1 E #71-A-</u> <u>91</u>	370-20854
PREDIO 4	<u>lote 15 A MZ 18</u> <u>(retal) carrera 1</u> <u>E calles 71 A y 72</u> <u>hoy carrera 1 E</u> <u>#71-A-57.</u>	370-58393
PREDIO 5	<u>carrera 1 E #71-A-</u> <u>49</u>	370-335848

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.47.70,08 Longitud O: -76.48.53,90



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELÉFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo: Avalúo anterior

I. Predio 1 calle 72 #1-D-04, Edificio Gaitán. Que consta de cinco (5) unidades jurídicas, así:

Local 101 sala de ventas

- Propietario: Otros propietarios.

Local 102 sala de ventas

- Propietario: Otros propietarios.

Apartamento 201 Oficinas

- Propietario: Otros propietarios.

Apartamento 202 Oficinas

- Propietario: Otros propietarios

Apartamento 3013 Oficinas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1290
- Fecha: 19-04-2011
- Entidad: Notaría Sexta (6ª.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-384054
- Código Catastral: #W-020900340902
- Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio Gaitán, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública No. 1599 del 25-02-1992 de la Notaria 10 de Cali.
- Linderos: Protocolizados en la escritura arriba mencionada.

II. Predio 2 calle 72 #1-D-30, Edificio bifamiliar Luis:

Que consta de dos unidades jurídicas, así:

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Apartamento 101 Sala de ventas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1480
- Fecha: 31-03-2007
- Entidad: Notaría Décima (10^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-670761
- Código Catastral: #W-020900370903
- Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio bifamiliar Luis, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública No. 887 del 06-06-2001 de la Notaría 16 de Cali.
- Linderos: Protocolizados en la escritura arriba mencionada.

Apartamento 201 Oficinas

- Propietario: Otros propietarios.

III. Predio 3. Carrera 1 E #71-A-91

Edificación de dos (2) pisos donde funcionan sala de ventas y bodega

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 12833
- Fecha: 29-11-2010
- Entidad: Notaría Dieciséis (16^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-20854
- Código Catastral: #W-020900160000
- Linderos - NORTE: En 7.00 metros con predio que es o fue de Unión de Vivienda Vallecaucana.
SUR: En 7.00 metros con la carrera 1 E.
ORIENTE: en 20.00 metros con el lote NO. 4 de la misma manzana.
OCCIDENTE: en 20.00 metros con terrenos que es o fue de Unión de Vivienda Vallecaucana.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57)(2)288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



9

IV. Predio 4 carrera 1 E #71-A-57

Edificación de dos (2) pisos donde funcionan sala de ventas y bodega

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1478
- Fecha: 31-03-2007
- Entidad: Notaría Décima (10^{a.}) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-58398
- Código Catastral: #W-020900180000
- Linderos - NORTE: Con el lote 14 en extensión de 7.08 metros.
SUR: con zona verde en extensión de 1.57 metros.
ORIENTE: en extensión de 20.00 metros con lote del barrio Jorge Eliécer Gaitán.
OCCIDENTE: con el lote 15 en extensión de 17.50 metros.

V. Predio 5 carrera 1 E #71-A-49

Edificación de tres (3) pisos, donde funcionan sala de ventas y dos (2) bodegas.

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1478
- Fecha: 31-03-2007
- Entidad: Notaría Décima (10^{a.}) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-335848
- Código Catastral: #W-020900190000
- Linderos - NORTE: en longitud de 5.40 metros con el lote 13 de la misma manzana.
SUR: en longitud de 5.40 metros con la carrera 1 E de por medio con terrenos del Instituto de Crédito Territorial.
ESTE: en longitud de 20.00 metros con terrenos del ICT.
OESTE: en longitud de 20.00 metros con el lote 16 de la misma manzana.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

10

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Regular





11

Vías

Calle 71 A, calle 72, carrera 1 E, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto.

Vías principales: calle 70, calle 73, carrera 1 D.

Transporte público

Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO y algunas rutas del servicio tradicional.

Servicios públicos

Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Áreas de los lotes

PREDIO	AREA
1	250.95
2	181.00
3	140.00
4	108.40
5	108.00

3.2 Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

- o Comuna: 6
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de cinco (5) predios alindes, de dos y tres pisos, que originalmente fueron viviendas, y hoy han sido remodelados para uso comercial, donde funciona las dependencias del Supermercado La Gran Colombia - sede Gaitán, y se encuentra habilitado así:

4.2. Distribución - Primeros pisos: salas de venta.

Segundos pisos: Oficinas administrativas, bodegas, baños, cuartos fríos y área de maquinaria.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



14

Tercer piso: Bodegas, oficinas y salsamentaria.

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: columnas y vigas en ferro concreto y estructura metálica.
- Mampostería: ladrillo común y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica, con claraboyas.
- Fachada: primer piso puertas enrollables y mallas, por la carrera 1 D. segundo piso está cubierto con superboard.
- Pisos: en baldosa de granito de mármol, losa en concreto y cerámica.
- Cielo raso: en panel yeso en segundo y tercer piso.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizadas y pisos en baldosa de cerámica.
- Gradas: metálicas.
- Puertas exteriores: en el primer piso enrollables, en las salas de ventas sobre la calle 72 y carrera 1 D.
- Puertas interiores: marcos y naves metálicos.
- Ventanas exteriores: en aluminio y vidrio con cortinas enrollables.
- Ventanas interiores: metálicas y vidrio.
- Otros: internamente las bodegas tienen divisiones en malla galvanizada con tubería metálica.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: Catorce (14) años, desde su remodelación.
- Estado de conservación: bueno.

- **Cuadro de áreas:**

# predio	Lote/m2	Construcción/m2		
Edificaciones:		1° piso	2° piso	3° piso
1	250.95	136.49	139.27	150.42



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



15

2	181.00	131.86	135.83	
3	140.00	140.00	140.00	
4	108.00	108.00	108.00	
5	108.00	108.00	108.00	108.00

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = 1.428\%$$

Como los inmuebles fueron adaptados y remodelados completamente, para el funcionamiento del supermercado, en el 2007, fecha que tomaremos como base, para calcular su tiempo transcurrido, es decir, a la fecha lleva catorce (14) años de uso.

Por lo anterior, su depreciación acumulada es:

$$14 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{20\%}$$

, lo estimamos en: Ver cuadros de valores - numeral 6.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:

Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Por lo anterior le estimamos un valor por metro cuadrado de: **Ver cuadros de valores - numeral 6.**

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 14 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 56 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.

2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



18

involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

**Valor Razonable total (5 predios):
\$1.546.687.418**

Valor Razonable de las construcciones: \$ 1.235.275.797

Valor Razonable de los lotes: \$311.411.621

CESAR SINISTERRA C.
Gerente
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluador





19

RAA 66854927 ANAV

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #5 EDIFICIO 3 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CARRERA 1 E #71-A-49 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN		
1											
	1. SALA DE VEN	335848	108	m2	\$ 1.718.355	\$ 185.582.371	20,00%	\$ 37.116.474	\$ 148.465.896	56 años	
	2. BODEGA	335848	108	m2	\$ 1.180.655	\$ 127.510.774	20,00%	\$ 25.502.155	\$ 102.008.619	57 años	
	3. bodega	335848	108	m2	\$ 1.180.655	\$ 127.510.774	20,00%	\$ 25.502.155	\$ 102.008.619	58 años	
TOTAL CONSTRUCCION								\$ 352.483.135			
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	335848	108,00	m2	\$ 520.000	\$ 56.160.000	0%	0	\$ 56.160.000		
TOTAL LOTE								\$ 56.160.000			
GRAN TOTAL AVALUO								\$ 408.643.135			
Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R		\$	227,0386	
								T. R. M. (US\$)		3,8224,46	

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #4 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CARRERA 1 E #71-A-57 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN		
1	EDIFICIO										
	1. SALA DE VEN	58393	108	m2	\$ 1.900.000	\$ 205.200.000	20,00%	\$ 41.040.000	\$ 164.160.000	56 años	
	2. BODEGA	58393	108	m2	\$ 1.568.500	\$ 169.398.000	20,00%	\$ 33.879.600	\$ 135.518.400	56 años	
TOTAL CONSTRUCCION								\$ 299.678.400			
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	58398	108,00	m2	\$ 520.000	\$ 56.160.000	0%	0	\$ 56.160.000		
TOTAL LOTE								\$ 56.160.000			
GRAN TOTAL AVALUO								\$ 355.838.400			
NOTA En escrituras el area de lote es de 81.09 m2. pero fisicamente tiene 108,00 mn2.											
Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R		\$	227,0386	
								T. R. M. (US\$)		3,8224,46	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #3 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CARRERA 1 E #71-A-91 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB. #370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN		
1	EDIFICIO										
	1. APTO. 101	20854	140 m2	\$ 1.200.708	\$ 168.099.147	20,00%	\$ 33.619.829	\$ 134.479.317	56 años		
	2. APTO. 201	20854	140 m2	\$ 1.200.708	\$ 168.099.147	20,00%	\$ 33.619.829	\$ 134.479.317	57 años		
	TOTAL CONSTRUCCION							\$ 268.958.635			
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE		140,00 m2	\$ 520.000	\$ 72.800.000	0%	0	\$ 72.800.000			
	TOTAL LOTE							\$ 72.800.000			
	GRAN TOTAL AVALUO							\$ 341.758.635			
	Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R \$		227,0386	
								T. R. M. (US\$)		3,822,46	

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #2 - EDIFICIO BIFAMILIAR LUIS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CALLE 72 #1-D-30 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB. #370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VALOR RAZONABLE LOTE (VER NOTA)	VALOR RAZONABLE CONST + LOTE	VIDA UTIL REMAN
1	EDIFICIO BIFAMILIAR LUIS										
	1. APTO. 101	670761	131,86 m2	\$ 1.760.419	\$ 232.128.849	20,00%	\$ 46.425.770	\$ 185.703.079	\$ 94.120.000	\$ 279.823.079	56
			131,86								
	TOTALES							\$ 185.703.079	\$ 94.120.000	\$ 279.823.079	
NOTA	EL VALOR DEL LOTE SE HA INTERPOLADO SEGÚN EL AREA DE CADA UNIDAD POR EL VALOR DEL LOTE QUE LE CORRESPONDE A CADA UNA.										
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE		181,00 m2	\$ 520.000	\$ 94.120.000						
	LOTE APTO 101	670761	131,86 m2		100%						
	Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R \$		227,0386	
								T. R. M. (US\$)		3.822,4600	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES										
AVALUO: PREDIO #1 - EDIFICIO GAITAN DE 3 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA												
CALLE 72 #1-D-04/08 Y CARRERA 1 D #71-A-116 BARRIO JORGE ELICER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA												
TEM	DETALLE	MATRICULA INMB. #370	AREA	COSTO DE REPOSICION		TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VALOR RAZONABLE LOTE (VER NOTA)	VALOR RAZONABLE CONST + LOTE	VIDA UTIL REMAN
				UNITARIO								
1	EDIFICIO GAITAN											
	1. APTO. 301	384054	150,42	m2	\$ 1.067.296	\$ 160.542.714	20,00%	\$ 32.108.543	\$128.434.171	\$ 32.171.621	\$ 160.605.792	56 años
			150,42									
	TOTALES								\$128.434.171	\$ 32.171.621	\$ 160.605.792	
NOTA: EL VALOR DEL LOTE SE HA INTERPOLADO SEGUN EL AREA DE CADA UNIDAD POR EL VALOR DEL LOTE QUE LE CORRESPONDE A CADA UNA.												
2	LOTE DE TERRENO											
	LOTE APTO 301	384054	150,42	m7	\$ 213.879	32.171.620,50						
	Indicadores Economicos				16/03/2022				U. V. R \$			227,0386
									T. R. M. (US\$)			3,822,46



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS

ACCA

ACCA Certificado en Presentación
de Información Financiera
Internacional

Se certifica que

César Sinisterra Cardona

ha aprobado con éxito el

Certificado en Presentación de Información Financiera Internacional

December 2014

Alan Hatfield
aprendizaje en línea para director

Numero de Registro ACCA:
AD30745

Este certificado es propiedad de ACCA y bajo ninguna
circunstancia se debe copiar, alterar o desfigurar de ninguna forma.
ACCA se reserva el derecho de exigir la devolución de este certificado en cualquier momento y sin
dar ninguna razón.

Association of Chartered Certified Accountants



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: a8b70a5e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 68854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-68854927.

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

Alcance	Fecha	Regimen
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.	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	27 Jun 2019	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.	27 Jun 2019	Régimen Académico







PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



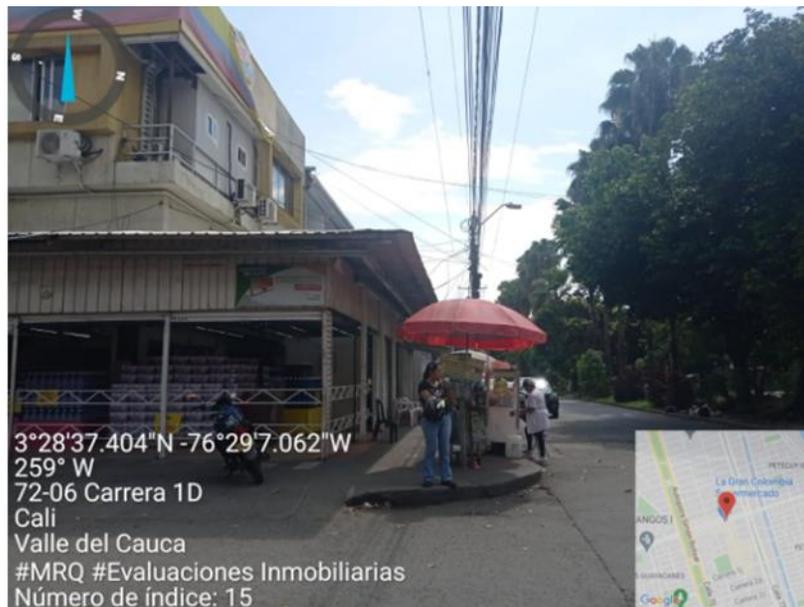
Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2





REGISTRO FOTOGRAFICO



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

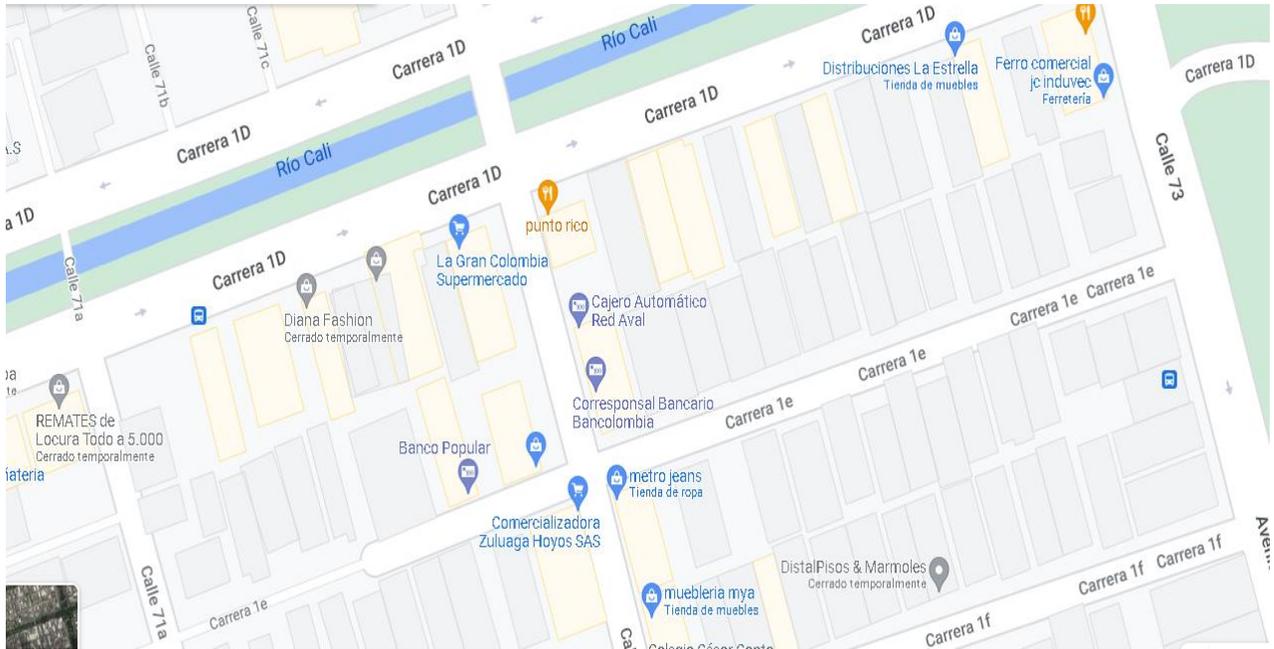
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN DE LOS PREDIOS



1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:

- BODEGA DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA
UBICADA EN EL BARRIO MANUELA BELTRAN CALI

De acuerdo con la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$148.978.560.

Valor Razonable de la construcción:
106.978.560

Valor Razonable del lote: \$42.000.000.

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

**R.N.A. MATRICULA NO. 484 FEDELONJAS
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745**



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REPORTE DE AVALUO

DE:

BODEGA DOS PISOS

Localizado en:

Carrera 26 U #106-18 Lote #25 Mz. 157 barrio
Manuela Beltrán
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en diciembre 26 de 2014.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo, es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - bodega de dos pisos - se encuentra localizada sobre la carrera 26 U #106-18, del barrio Manuela Beltrán, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

3.42.65,28 -76.48.34,89

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo: Certificado de tradición, documento enviado por correo electrónico.

I. Bodega de dos pisos:

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.**
- Nit.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 0359
- Fecha: 17/04/2012
- Entidad: Notaría Dieciséis (16^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-436371
- Código Catastral: #760010114030016000400000
- Linderos: Contenidos en la escritura #1380 del 30-06-93 Notaría 15 Cali - Decreto 1711/84 Área: 105.00 m2.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias no revelará

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Rectangular.

Vías Diagonal 26 N,
pavimentadas, acordonadas
con andenes en concreto.

Vías principales: Carreras
25, 28D, 29, 39, 46, calle
70 y Av. Ciudad de Cali"
calle 72, calle 73, carrera
26.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Transporte público Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO y algunas rutas del servicio tradicional.

Servicios públicos Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Frente sobre la vía 6.00 metros lineales

Fondo 17.50 metros lineales

Áreas del lote **105.00 m2.**

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 14
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

4. Aguablanca

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

1. Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclo rutas.
2. Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35.

4. Disminuir el déficit de espacio público, a través de los elementos ambientales que requieren recuperación como el sistema de canales y vías con el fin de permear y conectar los elementos ambientales presentes como el río Cauca, los humedales Charco Azul y El Pondaje, los Cinturones Ecológicos y el Canal Interceptor Sur.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Dentro del lote se levanta una construcción de dos pisos, destinada a bodega, con las siguientes especificaciones:

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: metálica.
- Mampostería: ladrillo común y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Pisos: en cemento.
- Puertas: metálicas.
- Ventanas: metálicas y vidrio.
- Cubierta: teja termo acústica sobre estructura metálica a la vista.
- Gradas: en concreto.
- 2° nivel: en losa de concreto.
- Nota: esta bodega se comunica y hacer parte del Supermercado La Gran Colombia.
- Tipo de construcción: moderna.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- Vetustez: Diez (10) años.
- Estado de conservación: bueno.

CUADRO DE ÁREAS	
1° piso	105.00 m2.
2° piso	103.00 m2.
Área total construida	208.00 m2.

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TÉCNICA DE VALORACION – ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

- b) **JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**
Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).
- c) **EL MÁS ALTO Y MEJOR USO:** Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = \underline{\underline{1.428\%}}$$

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



El inmueble cuenta con tres (3) años de construida, por lo tanto su depreciación acumulada es:

$$10 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{\underline{14.28\%}}$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en: Ver cuadros de valores - numeral 6.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL

LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



21

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 10 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 60 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$127'066.848.
Valor Razonable del construcción: \$95'566.848.
Valor Razonable del lote: \$31'500.000.



CESAR SINISTERRA C.
Gerente
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES								
AVALUO: BODEGA DE DOS PISOS DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA										
CARRERA 26 U #106-18 LOTE #25 MZ. 157 BARRIO MANUELA BELTRAN - SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA										
TEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
1	CONSTRUCCION									
	1. BODEGA	436371	208 m2	\$ 600.000	\$ 124.800.000	14,28%	\$ 17.821.440	\$ 106.978.560	60 AÑOS	
TOTAL CONSTRUCCION								\$ 106.978.560		
2	LOTE DE TERRENO									
	1. LOTE	436371	105,00 m2	\$ 400.000	\$ 42.000.000	0%	0	\$ 42.000.000	INDEF	
TOTAL LOTE								\$ 42.000.000		
GRAN TOTAL AVALUO								\$ 148.978.560		
Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R	\$ 227,0386		
							T. R. M. (US\$)	\$ 3.822,4600		

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



		
PIN de Validación: a8b10a2e	https://www.raa.org.co	CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT: 900870027-5		
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio		
El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66854927 .		
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA 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 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	Fecha 27 Jun 2019	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 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Página 1 de 2		

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.comPágina web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Párrafo Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mvicoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.

El(los) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN
a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

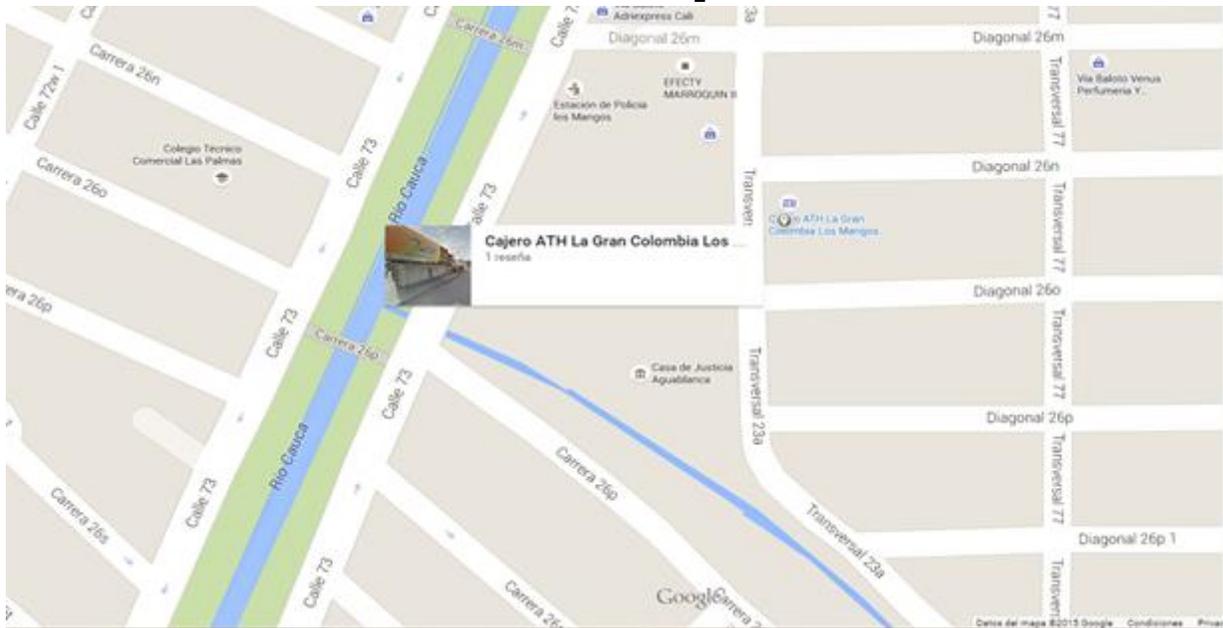
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Ubicación del predio



Google maps

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



MATERIAL FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021.

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: **AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) VIGENTES DE:**

UN PREDIO UBICADO EN CARRERA 1 E #71 A-92 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN DE LA CIUDAD DE CALI, ASI:

PREDIO 1	CARRERA 1 E #71 A-92	370-15289
----------	----------------------	-----------

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y

en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total :178.915.414
Valor Razonable de la construcción: \$ 115.915.414
Valor Razonable del lote: \$63.000.000

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,

CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66854927 ANAV

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



2

REPORTE DE AVALUO

DE:

UN (1) PREDIO

Localizados en:

ubicada en el barrio Jorge Eliécer Gaitán
CARRERA 1 E #71 A-92
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA**



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 09 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble se encuentra localizados, así:

PREDIO 1	Calle CARRERA 1 E #71 A-92	370-15289
----------	-------------------------------	-----------

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3°.28`.35.418`` Longitud O: -76°.29`.7.386``

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo: Avalúo anterior

I. Predio Carrera 1 E # 71 A-92.

Edificación de tres (3) pisos donde funcionan bodega.

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 3768
- Fecha: 20 octubre de 2017
- Entidad: Notaría (3) del Círculo Notarial de Cali.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6

- Matrícula Inmobiliaria: #370-15289
- Código Catastral: #W-021000090000
- Linderos: Protocolizados en la escritura arriba mencionada.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIACION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

Topografía	Plana.				
Forma geométrica	Regular				
Vías	Calle 71, carrera 1 E, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto. Vías principales: calle 70, calle 73, carrera 1 D.				
Transporte público	Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO y algunas rutas del servicio tradicional.				
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.				
Áreas de los lotes	<table border="1"><thead><tr><th>PREDIO</th><th>AREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>140</td></tr></tbody></table>	PREDIO	AREA	1	140
PREDIO	AREA				
1	140				

3.2 Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIACION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



8

- o Comuna: 6
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante.

Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



9

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el Jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de un predio (1) que consta de tres pisos, donde funciona bodegas y se encuentra habilitado así:

4.2. Distribución - Primer, segundo y tercer pisos: Bodegas.

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: columnas y vigas en ferro concreto y estructura metálica.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



10

- Mampostería: ladrillo común y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
 - Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica.
 - Fachada: primer piso puertas y rejas metálicas.
 - Pisos: en baldosa, losa en concreto.
 - Cielo raso: en panel yeso en segundo y tercer piso.
 - Baños: sencillos, baterías porcelanizada y pisos en baldosa de cerámica.
 - Gradadas: metálicas.
 - Puertas exteriores: en el primer piso metálicas.
 - Puertas interiores: marcos y naves metálicos.
 - Ventanas exteriores: en aluminio y vidrio.
 - Ventanas interiores: metálicas y vidrio.
 - Otros: internamente las bodegas tienen divisiones en malla galvanizada con tubería metálica.
 - Tipo de construcción: moderna.
 - Vetustez: Catorce (14) años, para el primer piso y 7 años para el segundo y tercer piso.
 - Estado de conservación: bueno.
- **Cuadro de áreas:**

# predio	Lote/m2	Construcción/m2		
Edificaciones:		1° piso	2° piso	3° piso
1		140	140	140

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

Factor de Comercialidad = Precio / Valor

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Comercialidad = 100%

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = \underline{\underline{1.428\%}}$$

Como los inmuebles fueron adaptados y remodelados completamente, para el funcionamiento del supermercado, fecha que tomaremos como base, para calcular su tiempo transcurrido, es decir, a la fecha lleva aproximadamente siete (7) años de uso.

Por lo anterior, su depreciación acumulada es:

$$7 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{\underline{10\% \text{ para el primer piso}}}$$
$$7 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{\underline{10\% \text{ para el Segundo y tercer piso}}}$$

, lo estimamos en: Ver cuadros de valores - numeral 6.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:

Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Por lo anterior le estimamos un valor por metro cuadrado de: Ver cuadros de valores - numeral 6.

- **PRIMER PISO**

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 14 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 56 AÑOS



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELÉFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

• **SEGUNDO Y TERCER PISO**

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 7 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 63 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57)(2)288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Valor Razonable total: \$178.916.820

Valor Razonable de la construcción: 115.916.820

Valor Razonable del lote: \$63.000.000

CESAR SINISTERRA C.
Gerente
R.N.A. MATRÍCULA NO. 484 FEDELONJAS
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluador
RAA 66854927 ANAV



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6. CUADRO DE VALORES												
AVALUO: PREDIO - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA												
CARRERA 1 E #71 A-92 BARRIO JORGE ELICER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA												
FEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VALOR RAZONABLE LOTE (VER NOTA)	VALOR RAZONABLE CONST + LOTE	VIDA UTIL REMAN	
1 EDIFICIO GAITAN												
	1. PISO 1	15289	140 m2	\$ 310.500	\$ 43.470.000	20,00%	\$ 8.694.000	\$ 34.776.000	\$ 21.000.000	\$ 55.776.000	56 años	
	2. PISO 2	15289	140 m2	\$ 321.967	\$ 45.078.233	10,00%	\$ 4.507.823	\$ 40.570.410	\$ 21.000.000	\$ 61.570.410	63 años	
	3. PISO 3	15289	140 m2	\$ 321.967	\$ 45.078.233	10,00%	\$ 4.507.823	\$ 40.570.410	\$ 21.000.000	\$ 61.570.410	63 años	
			420		\$ 133.626.466							
	TOTALES							\$ 115.916.820	\$ 63.000.000	\$ 178.916.820		
DTA EL VALOR DEL LOTE SE HA INTERPOLADO SEGUN EL AREA DE CADA UNIDAD POR EL VALOR DEL LOTE QUE LE CORRESPONDE A CADA UNA.												
2 LOTE DE TERRENO												
	1. LOTE TOTAL	384054	140,00 m2	\$ 450.000	\$ 63.000.000							
	LOTE PISO 1	384016	70,07 m3								33,33%	
	LOTE PISO2	384020	66,42 m4								33,33%	
	LOTE PISO 3	384022	89,42 m5								33,33%	
Indicadores Económicos				16/03/2022		U. V. R \$		227,0386				
						T. R. M. (US\$)		3,822,46				



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIACION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

16

CERTIFICADOS



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



ACCA

ACCA Certificado en Presentación de Información Financiera Internacional

Se certifica que

César Sinisterra Cardona

ha aprobado con éxito el

Certificado en Presentación de Información Financiera Internacional

December 2014

Alan Hatfield
aprendizaje en línea para director

Número de Reglamento ACCA:
AD06745

Este certificado es propiedad de ACCA y bajo ninguna
circunstancia se debe copiar, alinear o desfigurar de ninguna forma.
ACCA se reserva el derecho de emitir la declaración de este certificado en
cualquier momento y sin dar ninguna razón.

Association of Chartered Certified Accountants



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: b5f0eac3



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 68854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-68854927.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA 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
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: b9f0ad3



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
27 Jun 2019

Regimen
Regimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CRA 26 #5C-42

Teléfono: 3004515550

Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.

El(La) Señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9f0ad3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el
Página 2 de 3



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: b6f0ed3



Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los once (11) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA DEL PREDIO



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



VIAS DE ACCESO AL PREDIO





**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

23



3°28'35.364"N -76°29'7.434"W
235° SW
72D-34 Carrera 1D
Cali
Valle del Cauca
#MRQ #Evaluaciones Inmobiliarias
Número de índice: 11



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIACION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

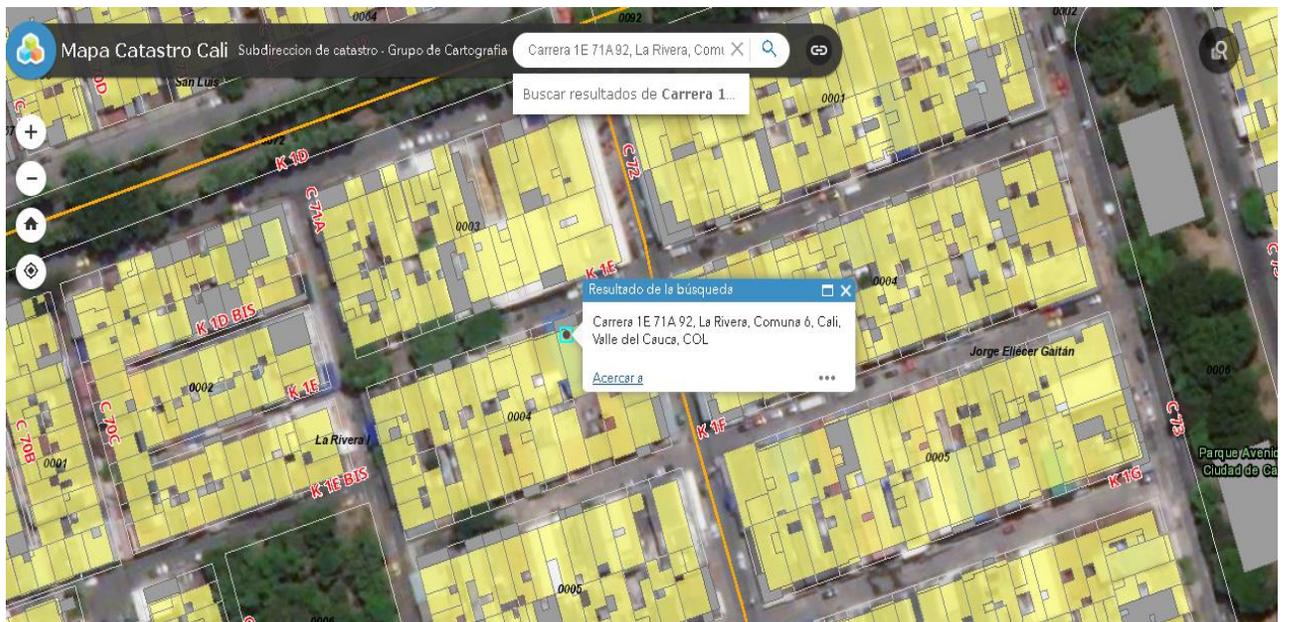
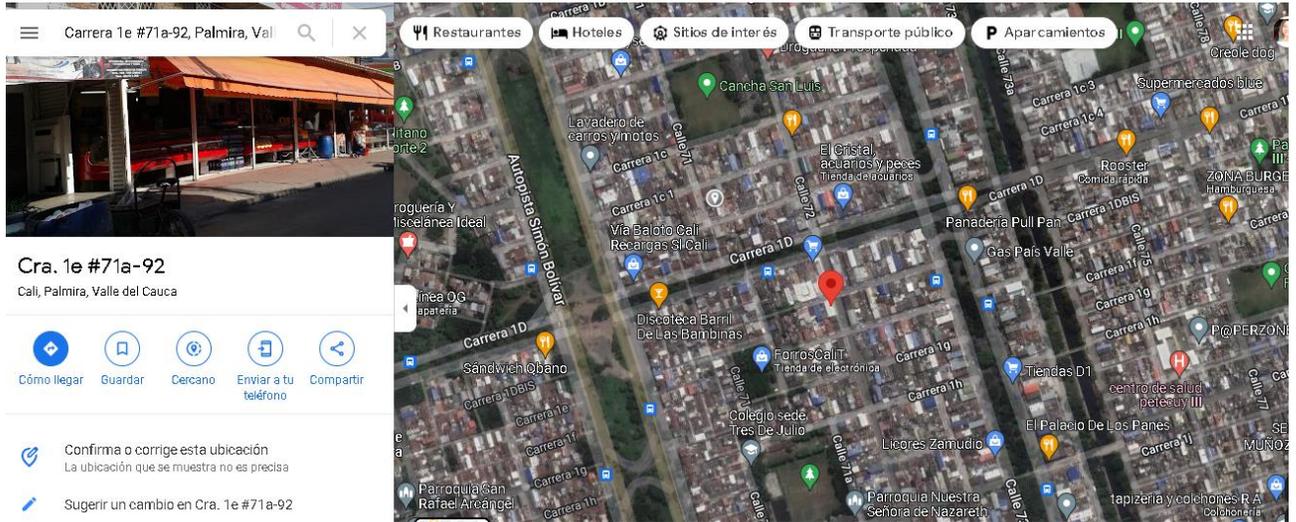
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

25



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

1
Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

**Ref.: AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA (NIIF) VIGENTES DE:**

DOS (2) PREDIOS ALINDES, PERO JURIDICAMENTE INDEPENDIENTES, Y
QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA Y
DENOMINADO COMO "SEDE GAITAN", UBICADOS EN LA CIUDAD DE CALI,
ASI:

PREDIO 1	Calle 72 #1-D-28 201 P.	370-670762
PREDIO 2	<u>calle 72 #1-D-08 2L.</u>	370-384020

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total (2 predios): \$392.219.107

Valor Razonable de las construcciones: \$287.049.107

Valor Razonable de los lotes: \$105.170.000

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,

CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

2

Avaladora RAA 66854927 ANAV

REPORTE DE AVALUO

DE:

DOS (2) PREDIOS ALINDES

Localizados en:

Sede Gaitán del Supermercado La Gran Colombia, ubicada en el
barrio Jorge Eliécer Gaitán

CALLE 72 # 1d-08 2L

CALLE 72 #1D-28 201 P.

Municipio de Santiago de Cali

Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico





1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 09 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

Los inmuebles - dos (2) predios alindes, pero jurídicamente independientes y que forman la Sede Gaitán del Supermercado La Gran Colombia - se encuentran localizados, así:

PREDIO 1	Calle 72 #1-D-28 201 P.	370-670762
PREDIO 2	calle 72 #1-D-08 <u>2L.</u>	370-384020

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.47.70,08 Longitud O: -76.48.53,90

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo: Avalúo anterior

I. Predio 1. Calle 72 1D 28 201 P.

Edificación de dos (2) pisos donde funcionan sala de ventas y bodega. Segundo piso del edificio san Luis.

- Propietario: SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 3770



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES**

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57)(2)288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6

- Fecha: 20 octubre de 2017
- Entidad: Notaría (3) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-670762
- Código Catastral: #W-020900380903
- Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio bifamiliar Luis, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública No. 887 del 06-06-2001 de la Notaría 16 de Cali.
- Linderos: Protocolizados en la escritura arriba mencionada.

II. Predio 2. Calle 72 1D 08 2L.

Local comercial No. 2 ubicado en el primer piso del edificio Gaitán donde funcionan sala de ventas.

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No.3771
- Fecha: 20 octubre de 2017
- Entidad: Notaría (3) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-384020
- Código Catastral: #W-020900310902
- Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio Gaitán, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública No. 1599 del 25-02-1992 de la Notaría 10 de Cali.
- Linderos: Protocolizados en la escritura arriba mencionada

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Regular

Vías Calle 72, carrera 1 D, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto.

Vías principales: calle 70, calle 73, carrera 1 D.

Transporte público Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO y algunas rutas del servicio tradicional.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



8

Servicios públicos

Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Áreas de los lotes

PREDIO	AREA
1	135.83
2	66.42

3.2 Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 6
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



9

3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m2) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el Jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de dos (2) predios alindes, uno ubicado en un segundo piso y el otro de un solo piso, que originalmente fueron viviendas, y hoy han sido remodelados para uso comercial, donde funciona las dependencias del Supermercado La Gran Colombia - sede Gaitán, y se encuentra habilitado así:

4.2. Distribución - Primeros pisos: salas de venta.

Segundos pisos: Oficinas administrativas, bodegas, baños, cuartos fríos y área de maquinaria.

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: columnas y vigas en ferro concreto y estructura metálica.
- Mampostería: ladrillo común y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica, con claraboyas.
- Fachada: primer piso puertas enrollables y mallas, por la carrera 1 D. segundo piso está cubierto con superboard.
- Pisos: en baldosa de granito de mármol, losa en concreto y cerámica.
- Cielo raso: en panel yeso en segundo y tercer piso.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizada y pisos en baldosa de cerámica.
- Gradadas: metálicas.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



11

- Puertas exteriores: en el primer piso enrollables, en las salas de ventas sobre la calle 72 y carrera 1 D.
- Puertas interiores: marcos y naves metálicos.
- Ventanas exteriores: en aluminio y vidrio con cortinas enrollables.
- Ventanas interiores: metálicas y vidrio.
- Otros: internamente las bodegas tienen divisiones en malla galvanizada con tubería metálica.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: Catorce (14) años, desde su remodelación.
- Estado de conservación: bueno.

• **Cuadro de áreas:**

# predio	Lote/m2	Construcción/m2		
Edificaciones:		1° piso	2° piso	3° piso
1	135.83		135.83	
2	66.42	66.42		

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

$$1/70 \times 100 = \underline{1.428\%}$$

Como los inmuebles fueron adaptados y remodelados completamente, para el funcionamiento del supermercado, en el 2007, fecha que tomaremos como base, para calcular su tiempo transcurrido, es decir, a la fecha lleva veintiún (21) años de uso.

Por lo anterior, su depreciación acumulada es:

$$21 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{30\%}$$

, lo estimamos en: Ver cuadros de valores - numeral 6.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:

Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Por lo anterior le estimamos un valor por metro cuadrado de: Ver cuadros de valores - numeral 6.

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 21 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 49 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



15

6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

**Valor Razonable total (2 predios):
\$392.219.107**

Valor Razonable de las construcciones: \$287.049.107

Valor Razonable de los lotes: \$105.170.000

**CESAR SINISTERRA C.
Gerente
R.N.A. MATRÍCULA NO. 484 FEDELONJAS
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745**

**MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluador
RAA 66854927 ANAV**





ITEM		DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
<p>6. CUADRO DE VALORES</p> <p>AVALUO: PREDIO # 6 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA</p> <p>CALLE 72 #1D-28 201 P. JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA</p>											
1	EDIFICIO										
	APTO 201	670762	135,83	m2	\$ 1.220.000	\$ 165.712.600	30,00%	\$ 49.713.780	\$ 115.998.820	49 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 115.998.820		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	670762	135,83	m2	\$ 520.000	\$ 70.631.600	0%	0	\$ 70.631.600		
TOTAL LOTE									\$ 70.631.600		
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 186.630.420		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
									T. R. M. (US\$)		3,8224,46

ITEM		DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
<p>6. CUADRO DE VALORES</p> <p>AVALUO: PREDIO # 7 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA</p> <p>CALLE 72 #1D-08 2L. JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA</p>											
1	EDIFICIO										
	LOCAL 102	384020	66,42	m2	\$ 3.678.976	\$ 244.357.553	30,00%	\$ 73.307.266	\$171.050.287	49 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$171.050.287		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	384020	66,42	m2	\$ 520.000	\$ 34.538.400	0%	0	\$ 34.538.400		
TOTAL LOTE									\$ 34.538.400		
GRAN TOTAL AVALUO									\$205.588.687		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
									T. R. M. (US\$)		3,8224,46



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: a5b11ba5a



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

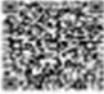
El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66854927.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	27 Jun 2019	Régimen Académico







PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



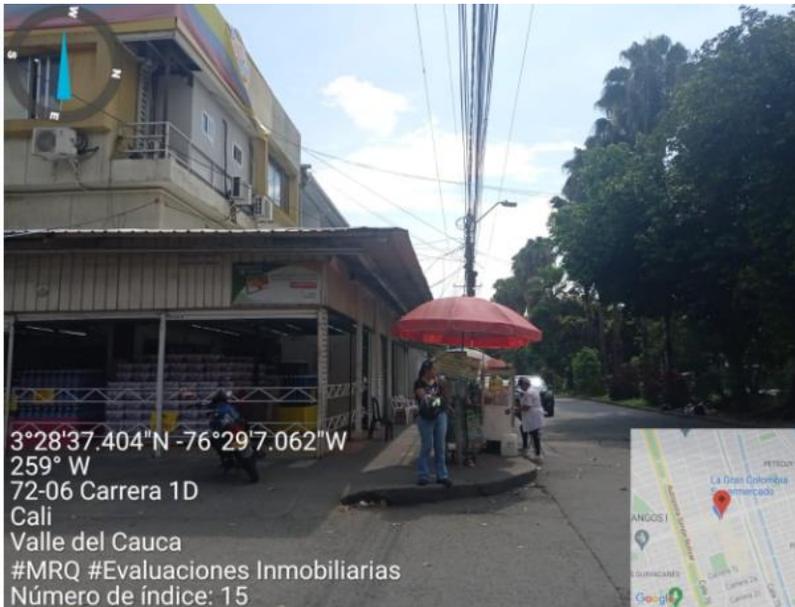
Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



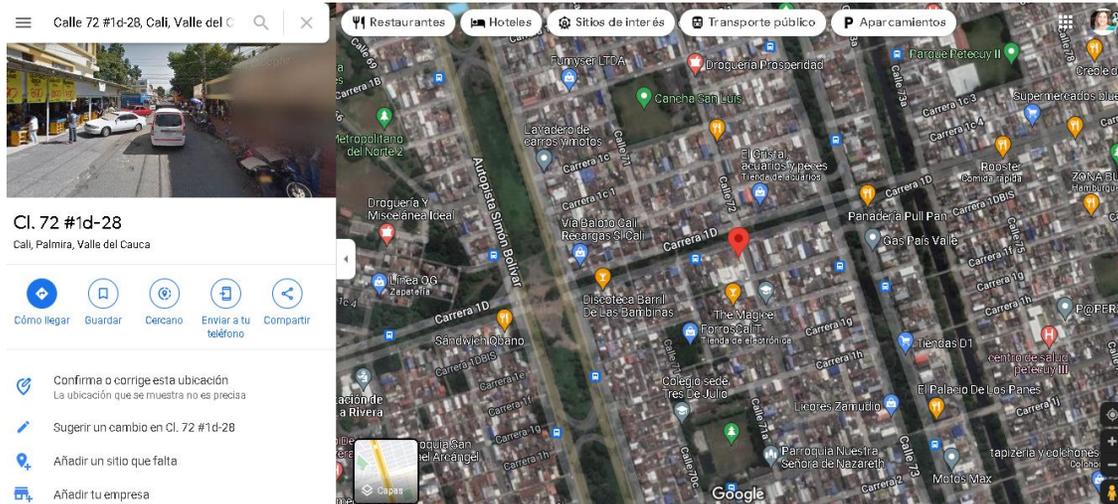


REGISTRO FOTOGRAFICO

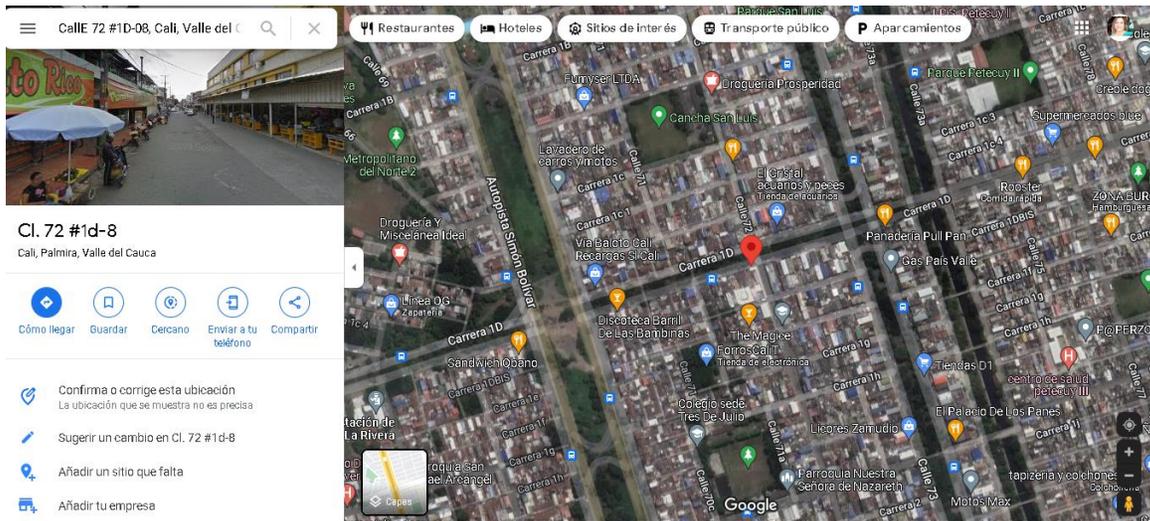


UBICACIÓN DE LOS PREDIOS

370-670792



370-384020



1

Santiago de Cali, 16 marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad /

Ref.: AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:

- SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO UBICADAS EN
EL BARRIO CALDAS

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$565.695.570.

Valor Razonable de la construcción: \$489.645.570.

Valor Razonable del lote: \$76.050.000.

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REPORTE DE AVALUO

DE :

SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA

Localizado en:

Calle 2 C #69-43, del barrio Caldas
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 12 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo, es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6

transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998,

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - Sede "CALDAS" - se encuentra ubicado sobre la calle 2 C #69-43, del barrio Caldas, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.39.39,68 Longitud O: -76.55.04,98

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:

Avalúo anterior, documento devuelto 04-06-2015.

Sede Caldas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 4287
- Fecha: 06-09-2004
- Entidad: Notaría Tercera (3^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-129733
- Código Catastral: #F-01-0900120000
- Linderos - NORTE: en longitud de 22.50 metros con predio de Carlos Julio Muñoz.
SUR: en longitud de 22.50 metros con predio que es o fue de la señora María Ligia Velásquez Vda. De Zorrilla.
ORIENTE: en longitud de 6.50 metros con predio que es o fue de la señora María Ligia Velásquez Vda. De Zorrilla.
OCCIDENTE: en longitud de 6.50 metros con la calle 2^a. C.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Rectangular

Vías Carrera 70, pavimentadas,
acordonadas con andenes en
concreto.

Vías principales: Calle 5,
calle 1, carrera 66, carrera
70.

Transporte público Cuenta con buen servicio de
transporte público masivo,
con rutas del MIO,
Estaciones y algunas rutas
del servicio tradicional.

Servicios públicos Energía, acueducto,
alcantarillado, alumbrado
público, telefonía, gas

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



11

domiciliario, recolección
de basuras.

Frente sobre la vía

6.50 metros lineales

Fondo

Áreas del lote

22.50 metros lineales

146.25 m2.

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- Clasificación de suelo: Urbano
- Área de Actividad: Residencial predominante
- Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- Unidad de Planeación Urbana: UPU 13 Meléndez.
- Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- Jerarquización vial: Vía arteria secundaria.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- Comuna: 18
- Estrato socio económico: Comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad.

Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELÉFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

“Matriz CIIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

13. Meléndez

Área residencial periférica del suroccidente de la ciudad que cumple el papel de borde urbano del sur occidente limitado por los cerros tutelares. Carece en algunos casos de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



14

1. Consolidar el área como borde urbano del suroccidente de la ciudad a través de la articulación con el Ecoparque cerro la bandera y la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el área de amenaza alta y riesgo no mitigable por remoción en masa, en el marco de la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento integral.
2. Priorizar áreas identificadas con déficit de equipamientos colectivos con el fin de definir programas para su desarrollo.
3. Incorporar áreas para la consolidación de nodos potenciales identificados como "Polvorines" y consolidar los existentes como "Nápoles".
4. Disminuir el déficit de espacio público efectivo mediante la recuperación del área de terrenos ocupados indebidamente, su adecuación paisajística, con senderos peatonales reforestación de las zonas protectoras de la ronda de las quebradas, de la zona de laderas y el corredor ambiental del Rio Meléndez.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



15

4.1. Construcción: dentro del lote se levanta una construcción de tres (3) pisos, destinada a la Sede "Caldas" del Supermercado la Gran Colombia y distribuida, así:

4.2. Distribución - Primer piso: Recibo de mercancía, línea de carnes, cuartos fríos de carnes, gradas de acceso al segundo piso.

Segundo piso: cuarto frío frutas, lácteos, congelados, carnes, pollos y pescados.

Tercer piso: cuarto de máquinas, UTB de basuras,

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: columnas y vigas en ferro concreto y estructura metálica.
- Mampostería: ladrillo farol y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



16

- Fachada: cortina enrollable metálica con reja de seguridad, en los pisos superiores enlucida en vinilo.
- Pisos: andén en tableta, sala de ventas en baldosa de granito de mármol y pisos superiores en losa de concreto.
- Cielos rasos: en primer piso estructura metálica y steckdell, y pisos superiores en concreto.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizada y pisos en baldosa de cerámica.
- Puertas exteriores: cortina metálica enrollable.
- Puertas interiores: marcos y naves metálicas.
- Otros: UTB enchapado en cerámica en todo su interior.
- Entrepisos: en losa de concreto.
- Gradadas: en concreto fundidas.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: treinta (37) años.
- Estado de conservación: bueno.
- **Cuadro de áreas:**

1° piso	146.25 m2.
---------	------------

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.comPágina web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



2° piso	146.25 m2.
3° piso	146.25
Total área construida: 438.75 m2.	

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

**a) TECNICA DE VALORACION – ENFOQUE
DEL COSTO**

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA



19

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

- c) **EL MÁS ALTO Y MEJOR USO:** Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = 1.428\%$$

El inmueble tiene treinta (37) años de construido, por lo tanto, su depreciación acumulada es:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



$$37 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{52,83\%}$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en:

1° piso: \$1'220.000. C/m²

2° piso \$1'150.000. C/m².

3° piso \$580.000 C/m².

- d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.
- e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:
Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



T.T. (tiempo transcurrido): 37 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 33 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



22

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.

4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.

5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo con la información suministrada por el cliente.

6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$565.695.566.
Valor Razonable de la construcción: \$489.645.566.
Valor Razonable del lote: \$76.050.000.



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



 6. CUADRO DE VALORES											
AVALUO: EDIFICIO DE 3 PISOS - SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CALLE 2 C #69-43 BARRIO CALDAS - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA		COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
1	EDIFICIO 3 PISOS										
	1. 1° piso	129733	146,25	m2	\$ 4.521.260	\$ 661.234.319	52,83%	\$ 349.330.091	\$ 311.904.228	33 años	
	2. 2° piso	129733	146,25	m2	\$ 429.413	\$ 62.801.689	52,83%	\$ 33.178.132	\$ 29.623.557	33 años	
	3. 3° piso	129733	146,25	m2	\$ 2.147.066	\$ 314.008.441	52,83%	\$ 165.890.659	\$ 148.117.782	33 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 489.645.566		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	129733	146,25	m2	\$ 520.000	\$ 76.050.000	0%	0	\$ 76.050.000		
TOTAL LOTE									\$ 76.050.000		
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 565.695.566		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
									T. R. M. (US\$)	\$	3.822,4600

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA







PIN de Validación: adbf12a2e https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66854927.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales 	27 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	27 Jun 2019	Régimen Académico

Página 1 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA









PIN de Validación: a8b10a5e

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

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(ia) señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(ia) señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN
a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

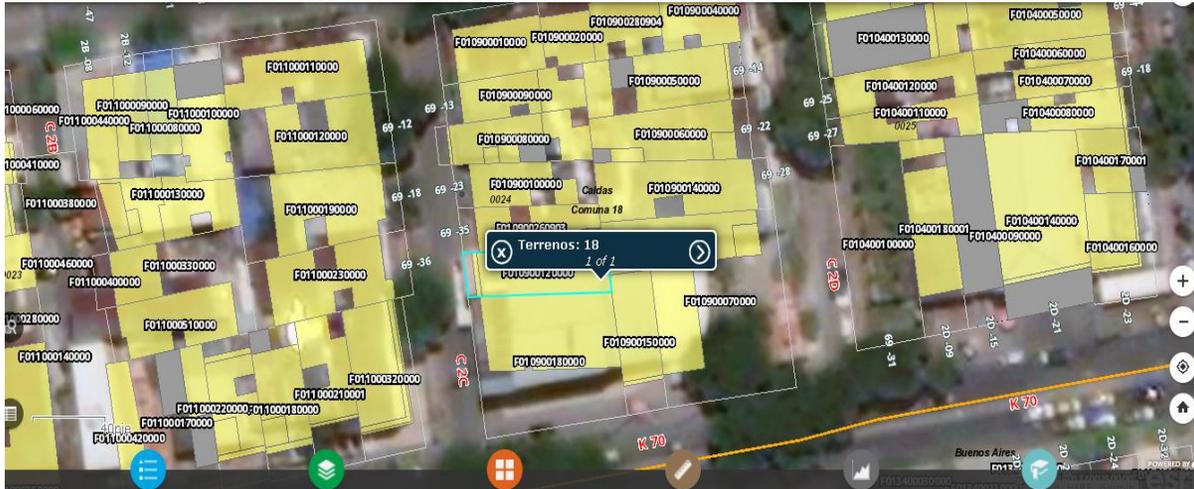
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN CATASTRAL



Geoportal catastro Cali.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

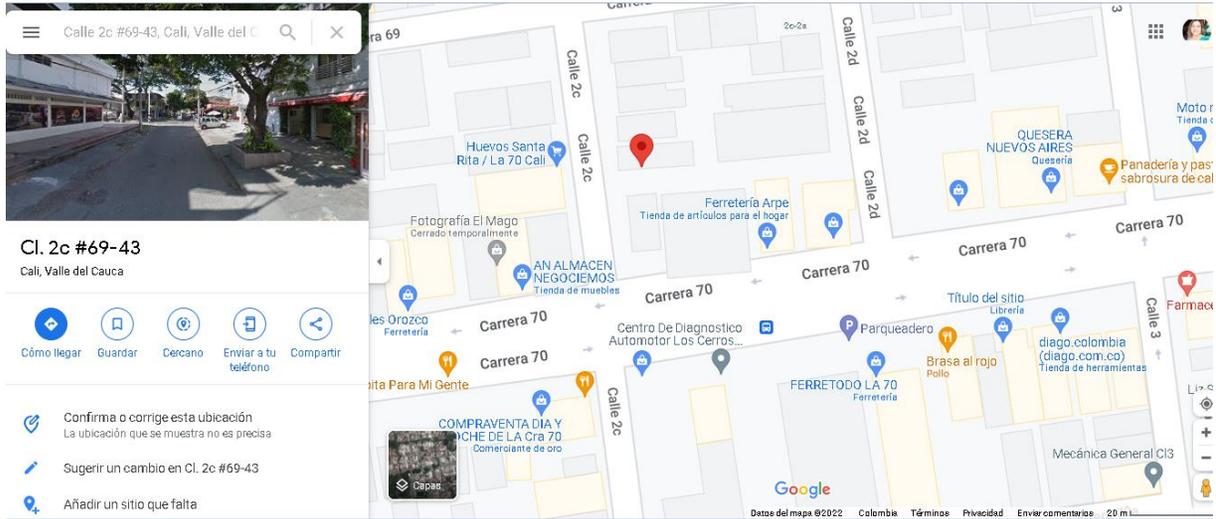
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN DEL PREDIO



Google maps

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REGISTRO FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1

Santiago de Cali, 16 marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad /

Ref.: AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:

- SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO UBICADAS EN
EL BARRIO CALDAS

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$281.018.412

Valor Razonable de la construcción: \$200.830.286

Valor Razonable del lote: \$80.188.126

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REPORTE DE AVALUO

DE:

SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA

Localizado en:

CARRERA 70 #2C-31/33, del barrio Caldas
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 12 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo, es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

inmueble - Casa "CALDAS" - se encuentra ubicado sobre la CARRERA 2C 31-, del barrio Caldas, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.39.39,8 Longitud O: -76.55.031

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:
Avalúo anterior, documento devuelto 04-06-2015.

Sede Caldas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



8

- Título: Escritura pública No. 2746
- Fecha: 06-11-2008
- Entidad: Notaría Dieciocho 18 del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-168823
- Código Catastral:
#760010100180200240015000000000
- Linderos -
NORTE: Con predio de ligia de zorrilla en longitud de 6,00 mts.
SUR: En longitud de 7.00 mts con la avenida los chorros carrera 70.
ORIENTE: En longitud de 19,60 mts con lote de ligia de zorrilla
OCCIDENTE: en longitud de 13,30 mts lote de propiedad de ligia de zorrilla y 6,50 mts con Caicedo maquillon marino.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía	Plana.
Forma geométrica	Rectangular
Vías	Carrera 70, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto. Vías principales: Calle 5, calle 1, carrera 66, carrera 70.
Transporte público	Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO, Estaciones y algunas rutas del servicio tradicional.
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



138.00 m2.

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- Clasificación de suelo: Urbano
- Área de Actividad: Residencial predominante
- Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- Unidad de Planeación Urbana: UPU 13 Meléndez.
- Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- Jerarquización vial: Vía arteria secundaria.
- Comuna: 18
- Estrato socio económico: Comercial.

Áreas de actividad y usos

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad.

Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas delEmail: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.comPágina web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

13. Meléndez

Área residencial periférica del suroccidente de la ciudad que cumple el papel de borde urbano del sur occidente limitado por los cerros tutelares. Carece en algunos casos de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

1. Consolidar el área como borde urbano del suroccidente de la ciudad a través de la articulación con el Ecoparque cerro la bandera y la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el área de amenaza alta y riesgo no mitigable por

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



14

remoción en masa, en el marco de la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento integral.

2. Priorizar áreas identificadas con déficit de equipamientos colectivos con el fin de definir programas para su desarrollo.

3. Incorporar áreas para la consolidación de nodos potenciales identificados como "Polvorines" y consolidar los existentes como "Nápoles".

4. Disminuir el déficit de espacio público efectivo mediante la recuperación del área de terrenos ocupados indebidamente, su adecuación paisajística, con senderos peatonales reforestación de las zonas protectoras de la ronda de las quebradas, de la zona de laderas y el corredor ambiental del Rio Meléndez.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: dentro del lote se levanta una construcción de tres (3) pisos, destinada a la Sede "Caldas" del Supermercado la Gran Colombia y distribuida, así:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



15

4.2. Distribución - Primer piso: Recibo de mercancía, línea de carnes, cuartos fríos de carnes, gradas de acceso al segundo piso.

Segundo piso: cuarto frío frutas, lácteos, congelados, carnes, pollos y pescados.

Tercer piso: cuarto de máquinas, UTB de basuras,

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: columnas y vigas en ferro concreto y estructura metálica.
- Mampostería: ladrillo farol y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica.
- Fachada: cortina enrollable metálica con reja de seguridad, en los pisos superiores enlucida en vinilo.
- Pisos: andén en tableta, sala de ventas en baldosa de granito de mármol y pisos superiores en losa de concreto.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



16

- Cielos rasos: en primer piso estructura metálica y steckdell, y pisos superiores en concreto.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizadas y pisos en baldosa de cerámica.
- Puertas exteriores: cortina metálica enrollable.
- Puertas interiores: marcos y naves metálicas.
- Otros: UTB enchapado en cerámica en todo su interior.
- Entrepisos: en losa de concreto.
- Gradas: en concreto fundidas.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: treinta (37) años.
- Estado de conservación: bueno.
- **Cuadro de áreas:**

1° piso	138.00 m2.
2° piso	138.00 m2.
3° piso	138.00 m2
Total área construida: 414.00 m2.	

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.comPágina web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}} \\ \text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



a) **TECNICA DE VALORACION – ENFOQUE
DEL COSTO**

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) **JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) **EL MÁS ALTO Y MEJOR USO:** Para la medición del Valor Razonable, el inmueble

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA



19

aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = 1.428\%$$

El inmueble tiene treinta (37) años de construido, por lo tanto, su depreciación acumulada es:

$$37 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{52,83\%}$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



20

1° piso: \$1´220.000. C/m2

2° piso \$1´150.000. C/m2.

3° piso \$580.000 C/m2.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL
LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:

Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 37 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 33 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

a) Nuestro banco de datos.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



22

requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.

5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo con la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Valor Razonable total: \$281.018.412

Valor Razonable de la construcción: \$200.830.286

Valor Razonable del lote: \$80.188.126



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



				6. CUADRO DE VALORES							
AVALUO: SEDE "CALDAS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
CARRERA 70 #2C-31/33 BARRIO CALDAS - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
TEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO		TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
1	EDIFICIO 3 PISOS										
	1. 1° piso	168823	138	m2	\$ 1.220.000	\$ 178.520.540	52,83%	\$ 94.312.401	\$ 84.208.139	33 años	
	2. 2° piso	168823	138	m2	\$ 1.150.000	\$ 163.831.872	52,83%	\$ 86.552.378	\$ 77.279.494	33 años	
	3. 3° piso	168823	138	m2	\$ 580.000	\$ 83.406.091	52,83%	\$ 44.063.438	\$ 39.342.653	33 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 200.830.286		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	168823	138,00	m2	\$ 581.073	\$ 80.188.125	0%	0	\$ 80.188.125		
TOTAL LOTE									\$ 80.188.125		
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 281.018.411		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
							T. R. M. (US\$)		\$	3.822,4600	

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS

ACCA

**ACCA Certificado en Presentación
de Información Financiera
Internacional**

Se certifica que

César Sinisterra Cardona

ha aprobado con éxito el

Certificado en Presentación de Información Financiera Internacional

December 2014



Alan Hatfield
aprobador en línea para director

Numero de Registro ACCA:
AD32745

Este certificado es propiedad de ACCA y bajo ninguna
circunstancia se debe copiar, alterar o configurar de ninguna forma.
ACCA se reserva el derecho de exigir la devolución de este certificado si no es su propietario y sin
dar ninguna razón.

Association of Chartered Certified Accountants

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA







PIN de Validación: adB7D2G6 <https://www.raa.org.co>

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66854927.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	• Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico

Página 1 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

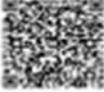
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: a8b10a5e

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(ia) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(ia) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN
a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.comPágina web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

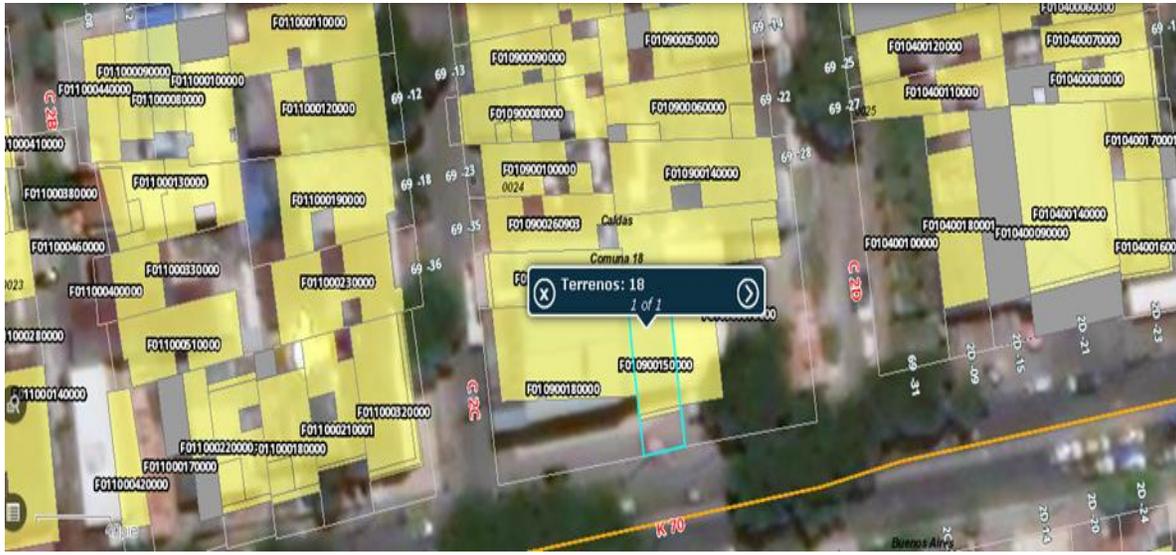
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN CATASTRAL



Geoportal catastro Cali.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

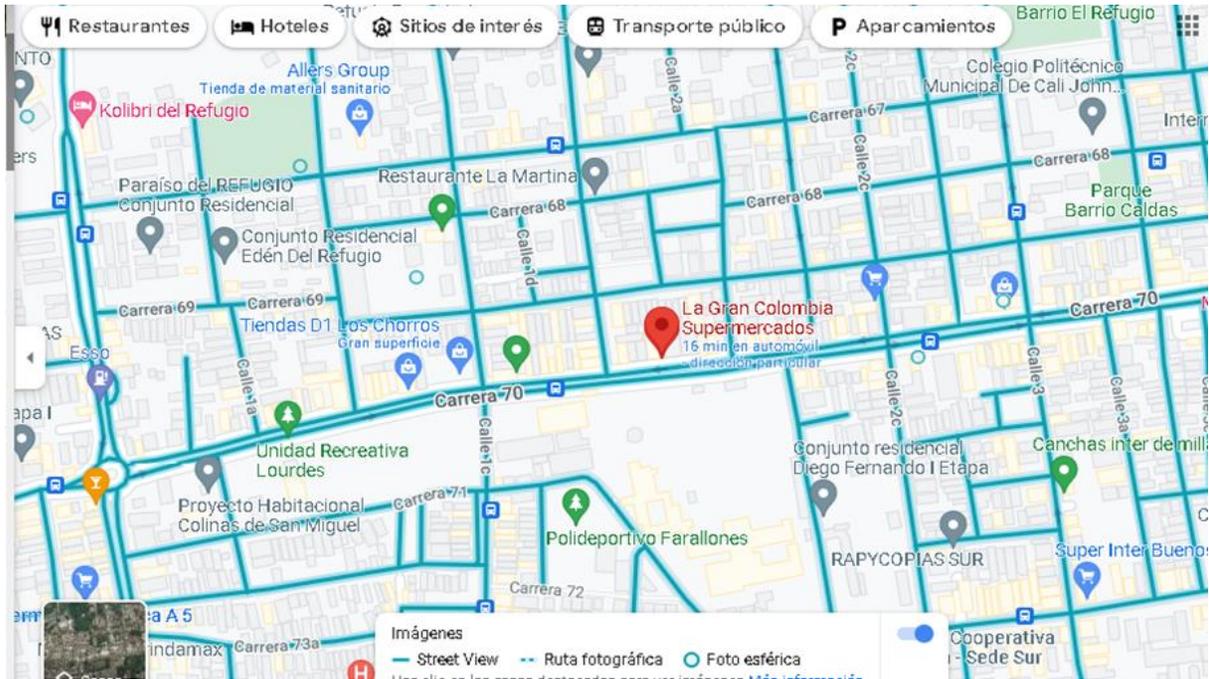
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN DEL PREDIO



Google maps

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



REGISTRO FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: **AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) VIGENTES DE:**

- **LOTE DE TERRENO CONDOMINIO VILALD DEL CALIMA LOTE
14 A. CARRERA 7 No.3-41 MUNICIPIO DE CALIMA
DARIEN**

De acuerdo con la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total: \$132.268.025

Valor Razonable de la construcción: \$82.268.025

Valor Razonable del lote: \$50.000.000



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

REPORTE DE AVALUO

DE: CASA

Localizado en:

Carrera 7 #3-41 Condominio Villas del Calima
Lote No. 14 A.
Municipio Darién
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 12 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo, es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

expedición de este informe, siempre y cuando que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - casa - se encuentra localizada sobre la carrera 7 # 3-41 condominio Villas del Calima lote de terreno 14 A de la actual nomenclatura urbana del municipio de Calima Darien. Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

3.55' .40,878" -76.29' .16.74"

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:
Certificado de tradición, documento enviado por correo electrónico.

I. Casa vivienda unifamiliar dos plantas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.**
- Nit.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 5384

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- Fecha: 09/11/2017
- Entidad: Notaría Veintiuna (21) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #373-125088
- Código Catastral: #010000730111802
- Linderos: Contenidos en la escritura #5384 del 09/11/2017 Notaría 21 Cali -Área: 498,34 m2.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía	Plana.
Forma geométrica	Rectangular.
Vías	Sin pavimentar dentro del condominio.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

	Vías principales: Carretera principal Calima Darién.
Transporte público	Algunas rutas del servicio tradicional.
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, domiciliario.
Area del lote	498,34 <u>m2.</u>

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 050, Plan Básico de ordenamiento Territorial, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Calima Darién, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

o Clasificación de suelo: Urbano



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Dentro del lote se levanta una construcción de dos pisos, destinada a vivienda unifamiliar, con las siguientes especificaciones:

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: ladrillo y cemento
- Mampostería: ladrillo común y cemento a la vista.
- Pisos: en cerámica.
- Puertas: metálicas.
- Ventanas: metálicas y vidrio.
- Cubierta: teja de barro
- Gradadas: en concreto.
- 2° nivel: en losa de concreto.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: cuatro (04) años.
- Estado de conservación: bueno.

CUADRO DE ÁREAS	
1° piso	100.00 m2.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

2° piso	100.00 m2.
Área total construida	200.00 m2.

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = \underline{1.428\%}$$

El inmueble cuenta con cuatro (4) años de construida, por lo tanto su depreciación acumulada es:

$$4 \text{ años} \times 1.428\% = 5,71\%$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en: Ver cuadros de valores - numeral 6.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

<u>V.U.I. (Vida útil inicial):</u>	70 AÑOS
<u>T.T. (tiempo transcurrido):</u>	4 AÑOS
<u>V.U.R. (vida útil remanente):</u>	66 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Valor Razonable total: \$132.268.025
Valor Razonable del construcción: \$82.268.025
Valor Razonable del lote: \$50.000.000



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

ITEM		DETALLE	MATRICULA A INMB.#37	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
 6. CUADRO DE VALORES										
AVALUO: PREDIO CALIMA DARIEN SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA										
CARRERA 7 MUNICIPIO DE CALIMA DARIEN - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA										
1	CASA									
	CASA	125088	174,5	m2	\$ 500.000	\$ 87.250.000	5,71%	\$ 4.981.975	\$ 82.268.025	4 años
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 82.268.025	
2	LOTE DE TERRENO									
	1. LOTE	670762	498,34	m2	\$ 100.333	\$ 50.000.000	0%	0	\$ 50.000.000	
TOTAL LOTE									\$ 50.000.000	
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 132.268.025	
Indicadores Económicos					16/03/2021			U. V. R	\$	227,0386
								T. R. M. (US\$)		3,8224,46



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

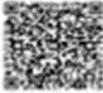
TELEFONO FIJO: 5725136123
 CELULAR: 3116306371/3127906302
 CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: a8b10a5e http://www.raa.org.co

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 reportó la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN
a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Sacedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

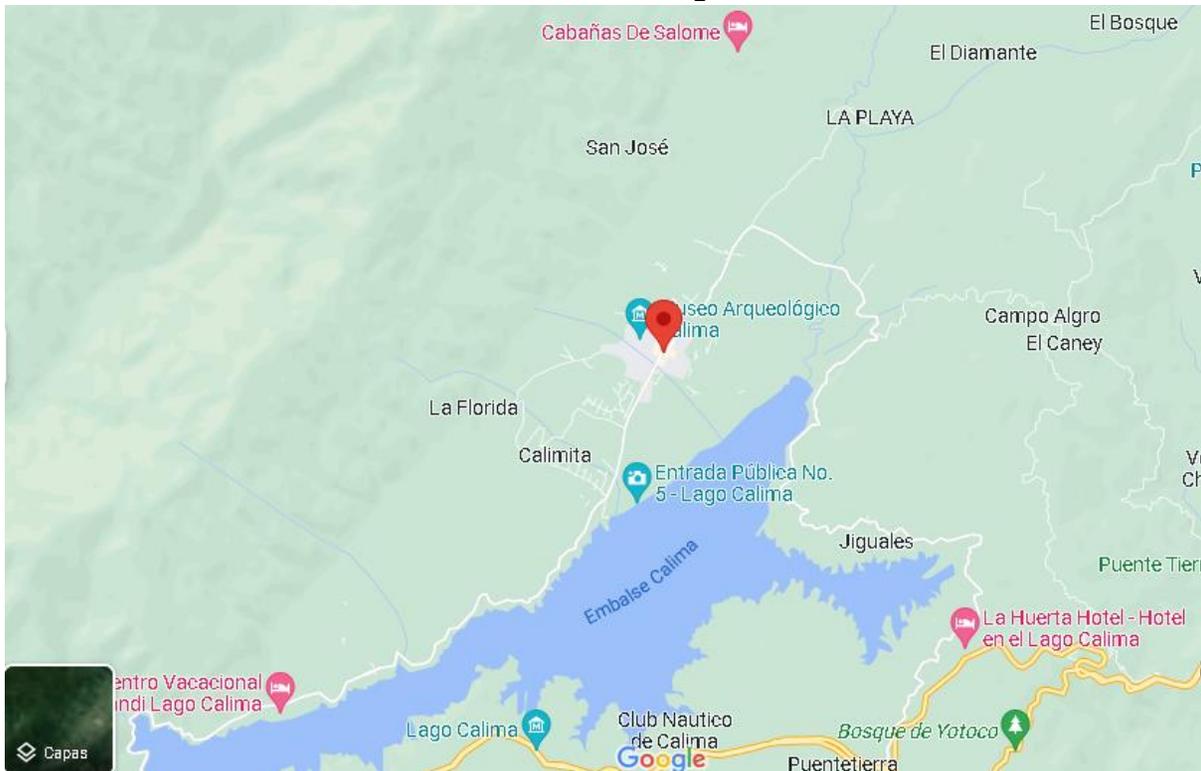
	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: a5b10a0a		
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT: 900870027-5		
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio		
El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-66854927.		
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA 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 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	Fecha 27 Jun 2019	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 27 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Página 1 de 2		



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Ubicación del predio



Google maps



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

MATERIAL FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1

Santiago de Cali, marzo 16 de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: **AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:**

- **LOTE (PARQUEADERO MOTOS) DEL SUPERMERCADO
UBICADAS EN LA URBANIZACION LA RIVERA I
ETAPA- CALI**

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total: \$143.921.820.

Valor Razonable de la construcción: \$64.239.420

Valor Razonable del lote: \$79.682.400

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del

2

presente reporte cuando lo estimen
conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

REPORTE DE AVALUO

DE:

LOTE (PARQUEADERO MOTOS) DEL SUPERMERCADO LA
GRAN COLOMBIA

Localizado en:

Carrera 1 D #71-A-50
Jorge Eliecer Gaitán
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 09 de 2016.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6

ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - Lote (Parqueadero vehículos) - se encuentra ubicado sobre la carrera 1 D #71-A-50, de la Urbanización La Rivera I Etapa, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

3.476891 - 76.485596

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:

Certificado de tradición 370-162209, enviado por correo electrónico.

Lote (Parqueadero motos)



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

8

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 600
- Fecha: 25-02-2014
- Entidad: Notaría tercera (3^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: **#370-162209**
- Código Catastral:
7610100060700030008000000008
- Linderos -NORTE: en longitud de 5.40 metros con la carrera 1D.
SUR: En longitud de 5.40 metros con el lote #15.
ORIENTE: En longitud de 23.80 metros con el lote #14.
OCCIDENTE: En longitud de 23.80 metros con el lote # 12.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



9

indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



3.1. Del lote.

Topografía	Plana.
Forma geométrica	Rectangular
Vías	Carrera 1 D, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto. Vías de acceso: Calle 72, calle 73, carrera 1 D.
Transporte público	Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO, y algunas rutas del servicio tradicional.
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.
Frente sobre la vía	<u>5.40 metros lineales</u>



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

11

Fondo **23.80 metros lineales****Áreas del lote** **128.52 m2.**

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 6
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de un lote adecuado para parqueadero, con el piso pavimentado y cerramiento en malla galvanizada de 4.50 metros de altura, para un área de 24,30 m².

- Vetustez: Nuevo
- Cuadro de áreas:

1. 1 piso	128.52 m ² .
2. 2 piso	118.2024.30 m ² .
4. Cerramiento	24.30m ²
Total área construida: 271.02 <u>m²</u> .	

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

15

resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}} \\ \text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TÉCNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELÉFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



16

anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de cincuenta (50) años:

$$1/50 \times 100 = \underline{\mathbf{2.00\%}}$$

El inmueble es nuevo, por lo tanto, su depreciación acumulada es:

$$7 \text{ años} \times 2.00\% = \underline{\mathbf{14.00\%}}$$

2° TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

V.U.I. (Vida útil inicial): 50 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 07 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 43 AÑOS

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Valor Razonable total: \$143.921.820

**Valor Razonable de la construcción:
\$64.239.420**

Valor Razonable del lote: \$79.682.400



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

20

CESAR SINISTERRA C.
Gerente
REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluadora RAA 66.854.927

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES							
AVALUO: LOTE ADECUADO PARA PARQUEADERO DE MOTOS "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA									
CARRERA 1 D #71-A-50 BARRIO JORGE ELIECER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA									
ITEM	DETALLE	MATRICULA LA INMB.#3	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
1	EDIFICIO								
	CONSTRUCCION	162209	128,52 m2	\$ 350.000	\$ 44.982.000	14,00%	\$ 6.297.480	\$ 38.684.520	43 años
	CONSTRUCCION	162209	118,2 m2	\$ 200.000	\$ 23.640.000	14,00%	\$ 3.309.600	\$ 20.330.400	43 años
	CERRAMIENTO	162209	24,3 m2	\$ 250.000	\$ 6.075.000	14,00%	\$ 850.500	\$ 5.224.500	43 años
							TOTAL CONSTRUCCION	\$ 64.239.420	
2	LOTE DE TERRENO								
	1. LOTE	162209	128,52 m2	\$ 620.000	\$ 79.682.400	0%	0	\$ 79.682.400	
							TOTAL LOTE	\$ 79.682.400	
							GRAN TOTAL AVALUO	\$143.921.820	
	Indicadores Económicos			16/03/2021			U. V. R	\$	227,0386
							T. R. M. (US\$)	\$	3.822,4600


 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: aBb70de8 https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 68854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-68854927.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	27 Jun 2019	Regimen Académico

Página 1 de 2

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Párrafo Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 al 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



830274816

PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



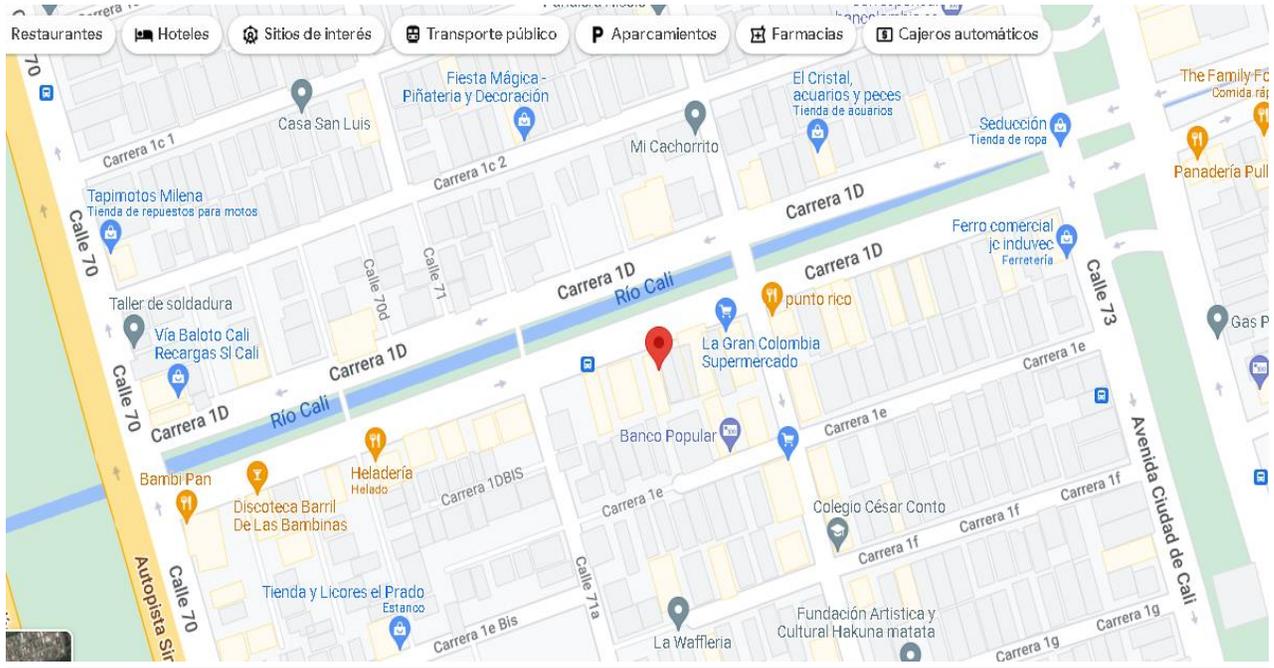
Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



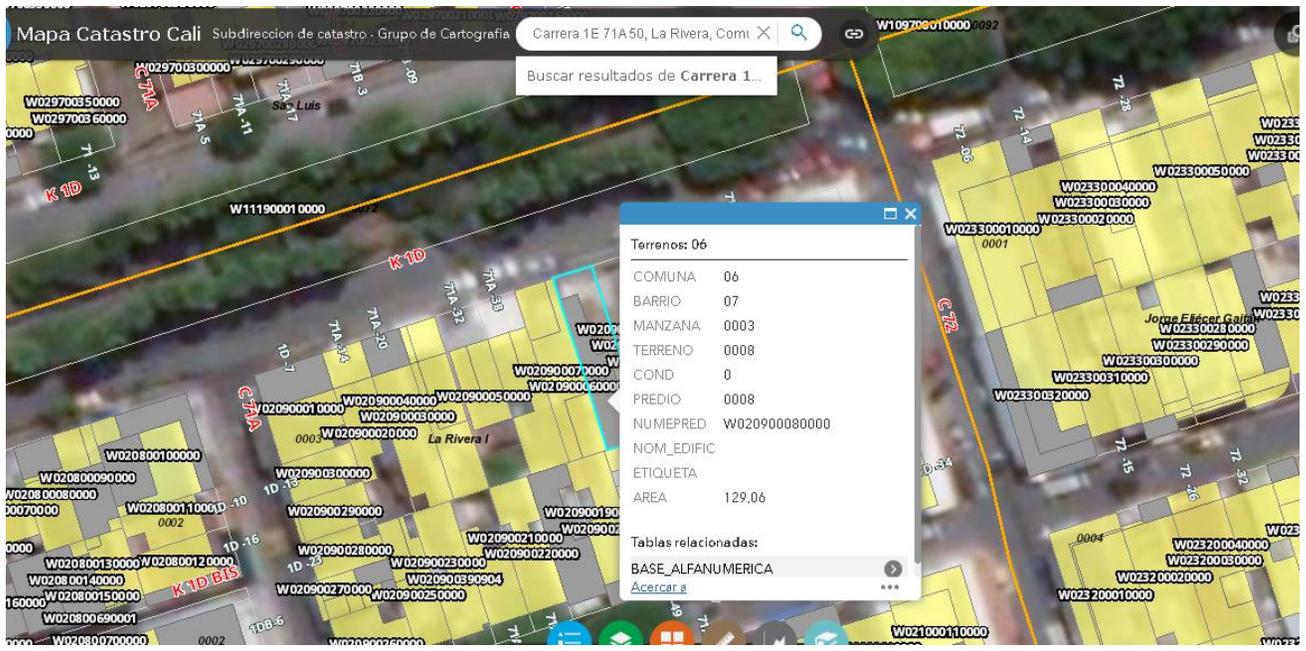
Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

UBICACIÓN DEL PREDIO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

INFORMACION CATASTRAL



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

MATERIAL FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Santiago de Cali, marzo 16 de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref.: **AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:**

- **LOTE (PARQUEADERO VEHICULOS) DEL
SUPERMERCADO UBICADAS EN LA URBANIZACION
LA RIVERA I ETAPA- CALI**

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total: \$194.992.976.

Valor Razonable de la construcción: \$79.682.400.

Valor Razonable del lote: \$115.310.576

2

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

REPORTE DE AVALUO

DE:

LOTE (PARQUEADERO VEHICULOS) DEL SUPERMERCADO
LA GRAN COLOMBIA

Localizado en:

Carrera 1 D #71-A-56, de la Urbanización La
Rivera I Etapa
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo de 2016.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6

ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - Lote (Parqueadero vehículos) - se encuentra ubicado sobre la carrera 1 D #71-A-56, lote #14 Manzana 18, de la Urbanización La Rivera I Etapa, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

3.476891 - 76.485596

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:

Certificado de tradición 370-334466, enviado por correo electrónico.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Lote (Parqueadero vehículos)

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 4597
- Fecha: 18-11-2013
- Entidad: Notaría veintiuna (21^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: **#370-334466**
- Código Catastral: #W-209009
- Linderos - Contenidos en la escritura #2967 de 22-05-1975 Notaría 2^a. Área: 128.52 m2. Decreto 1711/84 T.681/108

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía	Plana.
Forma geométrica	Rectangular
Vías	Carrera 1 D, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto. Vías de acceso: Calle 72, calle 73, carrera 1 D.
Transporte público	Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO, y algunas rutas del servicio tradicional.
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



11

Frente sobre la vía	<u>5.40 metros lineales</u>
Fondo	<u>23.80 metros lineales</u>
Áreas del lote	<u>128.52 m2.</u>

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 6

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



o Estrato socio económico:
comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.
2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



14

su articulación con elementos del sistema de movilidad.

5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de un lote adecuado para parqueadero, con el piso pavimentado y cerramiento en malla galvanizada de 4.50 metros de altura, para un área de 24,30 m².

- Vetustez: Nuevo
- **Cuadro de áreas:**

1. Área de parqueo	128.52 m ² .
2. Cerramiento	24.30 m ² .
Total área construida: <u>152.82 m²</u> .	

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

**a) TÉCNICA DE VALORACION – ENFOQUE
DEL COSTO**

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI – VALLE DEL CAUCA – COLOMBIA



nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

- b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**
Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).
- c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO:** Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

17

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de cincuenta (50) años:

$$1/50 \times 100 = \underline{2.00\%}$$

El inmueble es nuevo, por lo tanto, su depreciación acumulada es:

$$7 \text{ años} \times 2.00\% = \underline{14.00\%}$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en:

1° parqueadero: \$877.397. C/m²

2° Cerramiento: \$877.327. C/m².

d) **TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:** Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

V.U.I. (Vida útil inicial): 50 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 07 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 43 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



19

cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable total: \$194.992.976
Valor Razonable de la construcción:
\$115.310.576
Valor Razonable del lote: \$79.682.400.



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

21

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES								
AVALUO: LOTE ADECUADO PARA PARQUEADERO DE VEHICULO "GAITAN" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA										
CARRERA 1 D #71 A -56 URBANIZACION LA RIVERA I ETAPA - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA										
TEM	DETALLE	MATRIC ULA INMB.#	AREA		COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC .%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
1	EDIFICIO									
	PAVIMENTO	334466	128,52	m2	\$ 877.397	\$ 112.763.019	14,00%	\$ 15.786.823	\$ 96.976.196	43 años
	CONSTRUCCION	334466	24,3	m2	\$ 877.327	\$ 21.319.046	14,00%	\$ 2.984.666	\$ 18.334.380	43 años
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 115.310.576	
2	LOTE DE TERRENO									
	1. LOTE	334466	128,52	m2	\$ 620.000	\$ 79.682.400	0%	0	\$ 79.682.400	
TOTAL LOTE									\$ 79.682.400	
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 194.992.976	
Indicadores Económicos					16/03/2021			U. V. R	\$	227,0386
								T. R. M. (US\$)	\$	3.822,4600



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: aBb70de8
<https://www.raa.org.co>

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 68854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-68854927**.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	• Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico

Página 1 de 2

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Páginan Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 al 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



830274816

PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



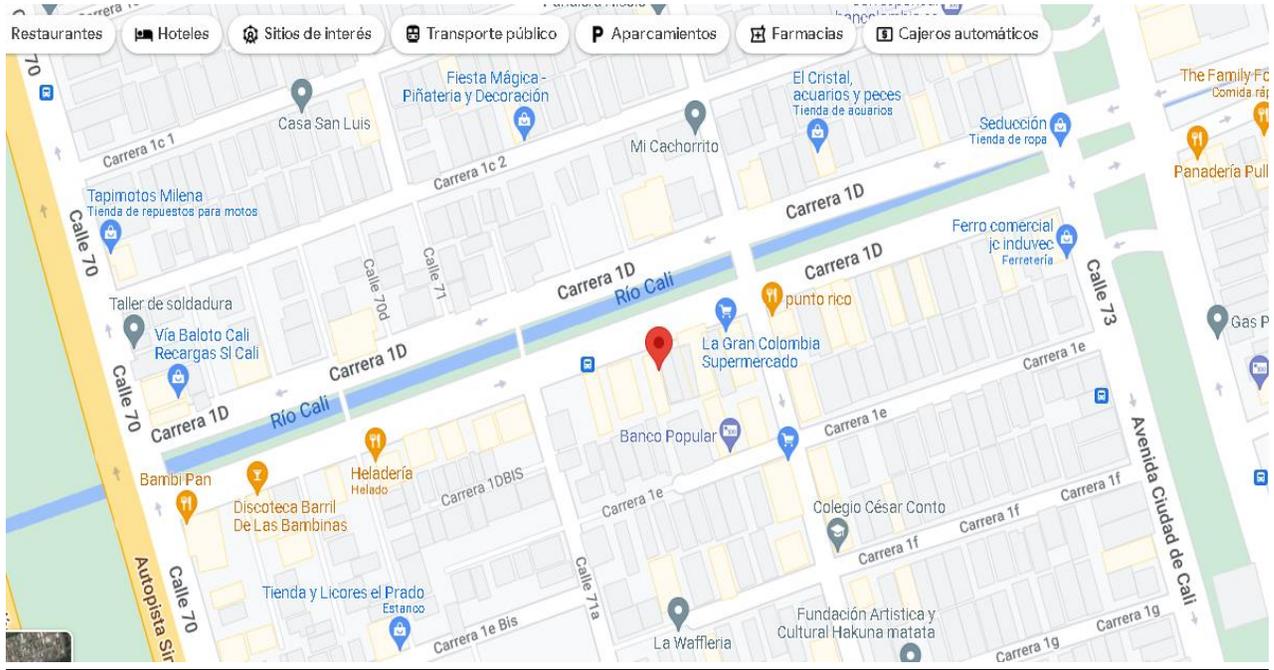
Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



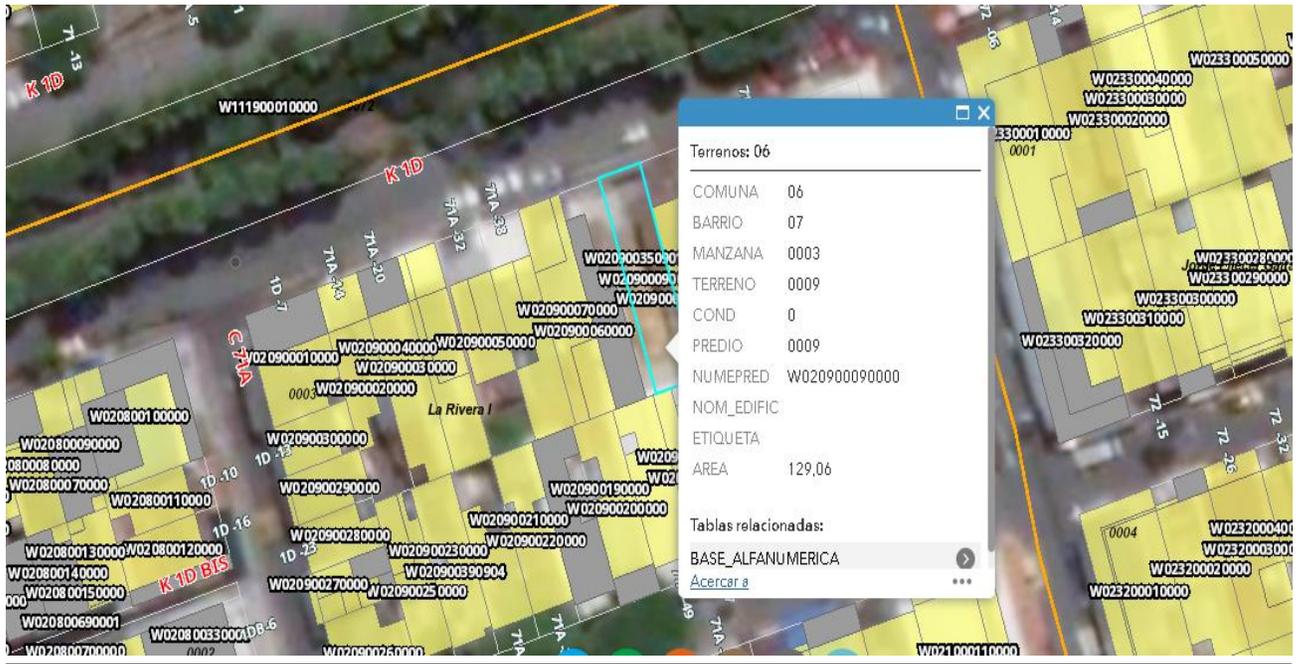
Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

UBICACIÓN DEL PREDIO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

INFORMACION CATASTRAL



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



MATERIAL FOTOGRAFICO



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. ARMANDO MORALES

Ciudad

Ref.: **AVALÚO TÉCNICO BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) VIGENTES DE:**

- **SEDE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL SUPERMERCADO UBICADAS EN EL BARRIO JORGE ELIECER GAITAN.**

De acuerdo a la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total: \$ 143.453.951

Valor Razonable de la construcción: \$80.893.951.

Valor Razonable del lote: \$66.560.000

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,

CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66854927 ANAV



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: (57) (2)288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

2

REPORTE DE AVALUO

DE:

SEDE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL SUPERMERCADO LA GRAN
COLOMBIA

Localizado en:

Carrera 1 D #72-27, del barrio Jorge Eliecer Gaitán
Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico





1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado el 12 de marzo de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

El inmueble - Sede Oficinas Administrativas - se encuentra ubicado sobre la carrera 1 D #72-27, del barrio Jorge Eliecer Gaitán, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.47.69,25 Longitud O: -76.48.55,54

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo: Avalúo anterior.

Oficinas Administrativas

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 0097
- Fecha: 23-01-2009
- Entidad: Notaría Sexta (6ª.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-13865
- Código Catastral: #W-0266-0029-0000
- Linderos - NORTE: en longitud de 7.00 metros con terrenos de la Urbanización San Luis.
SUR: en longitud de 7.00 metros con la carrera 1 D.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





6

ORIENTE: en longitud de 18.20 metros con predio de María Lía Campo de Mancilla.

OCCIDENTE: en longitud de 18.20 metros con predio de Juan de Jesús Jiménez.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Rectangular



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

Vías	Carrera 1 D, pavimentadas, acordonadas con andenes en concreto. Vías de acceso: Calle 72, calle 73, carrera 1 D.
Transporte público	Cuenta con buen servicio de transporte público masivo, con rutas del MIO, y algunas rutas del servicio tradicional.
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.
Frente sobre la vía	<u>7.00 metros lineales</u>
Fondo	<u>18.20 metros lineales</u>
Áreas del lote	<u>128.00 m2.</u>

3.2 Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 6
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





8

caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

3. Río Cauca

Área residencial periférica del norte de la ciudad que cumple el papel de borde urbano y puerta de entrada desde el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón del municipio de Palmira.

1. Consolidar el área como borde urbano y de articulación con Palmira a través de la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el jarillón del río Cauca en el marco del PJAOC.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





9

2. Disminuir el déficit de equipamientos colectivos y urbanos básicos mediante la articulación de infraestructura de movilidad con los nodos de equipamientos identificados, vecinos a la UPU.
3. Adecuar el espacio público resultante de la ejecución del proyecto "Plan Jarillón del río Cauca", incorporando ejes peatonales y ciclo rutas previniendo y controlando la construcción ilegal sobre este elemento.
4. Generar espacio público y configurar áreas forestales protectoras que faciliten la adecuación de corredores ambientales que aporten a la conectividad ecológica además de su articulación con elementos del sistema de movilidad.
5. Adecuar un puerto fluvial interregional turístico y de carga.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: dentro del lote se levanta una construcción de dos (2) pisos, destinada al funcionamiento de las oficinas administrativas del Supermercado la Gran Colombia y distribuida, así:

4.2. Distribución - Primer piso: antejardín, salón divisiones de oficinas, dos (2) baños, cocineta, y gradas de acceso al segundo piso.

Segundo piso: un gran salón utilizado como archivo.

4.3. Especificaciones de construcción:

- Estructura: muros portantes.
- Mampostería: ladrillo farol y cemento repellado, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja de zinc en antejardín sobre estructura metálica y tejas de Eternit sobre estructura metálica.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



10

- Fachada: ventanas y puertas de vidrio con estructura en aluminio anoloc en el primer piso y ladrillo farol enlucido en vinilo en el segundo piso.
- Pisos: granito lavado en el antejardín, y baldosa de cerámica en las oficinas.
- Cielos rasos: en durita en primer piso, y panel yeso en el segundo piso.
- Cocineta: con mesón enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, y paredes y pisos enchapados en cerámica.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizadas, puerta en madera y pisos en baldosa de cerámica.
- Puertas exteriores: puerta en aluminio anoloc y vidrio.
- Puertas interiores: marcos y naves metálicas.
- Ventanas: marcos y naves metálicas y vidrio.
- Entrepiso: en losa de concreto.
- Gradas: en concreto fundidas, enlucidas en granito lavado y pasamanos metálicos.
- Tipo de construcción: moderna.
- Vetustez: treinta y nueve (39) años.
- Estado de conservación: bueno.
- **Cuadro de áreas:**

1° piso	101.50 m2.
2° piso	92.50 m2.
Total área construida: 194.00 m2.	

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}}$$
$$\text{Comercialidad} = 100\%$$





11

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE DEL COSTO

Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

b) JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:

Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).

c) EL MÁS ALTO Y MEJOR USO: Para la medición del Valor Razonable, el inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = \underline{1.428\%}$$

El inmueble tiene treinta y nueve (39) años de construido, por lo tanto, su depreciación acumulada es:

$$39 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{55.69\%}$$

Valor del metro cuadrado (c/m2) de la construcción, lo estimamos en:

1° piso: \$1'223.900. C/m2

2° piso \$632.200 C/m2.

d) TECNICA DE VALORACION PARA EL LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO:

Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 39 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 31 AÑOS

5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.
4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.
5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.
6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



**Evaluaciones
Inmobiliarias**

ALEJANDRO SINISTERRA S.A.S.

14

Valor Razonable total: \$ 147.453.951

Valor Razonable de la construcción: \$80.893.951

Valor Razonable del lote: \$66.560.000

CESAR SINISTERRA C.

Gerente

R.N.A. MATRÍCULA NO. 484 FEDELONJAS

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745

MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66854927 ANAV



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



6. CUADRO DE VALORES

AVALUO: EDIFICIO DE 2 PISOS SEDE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA												
Carrera 1d #72-27 BARRIO JORGE ELIÉCER GAITAN - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA												
ITEM	DETALLE	MATRI CULA INME.	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPRECIACION	DEPRECIACION%	VALOR RASONABLE CONSTRUCCION	VALOR RASONABLE LOTE (VER NOTA)	VALOR RASONABLE CONSI + LOTE	VIDA UTIL REMAN	
1	EDIFICIO 2 PISOS											
	1. APTO. 101	13865	101.5 m2	\$ 1.223.900	\$ 124.225.850	55.70%	\$ 69.193.798	\$ 55.032.052	\$ 34.611.200	\$ 89.643.252	Estado	
	2. APTO. 201	13865	92.5 m2	\$ 631.127	\$ 58.379.248	55.70%	\$ 32.517.241	\$ 25.862.007	\$ 31.948.800	\$ 57.810.807	Estado	
	TOTALES								\$ 80.894.058	\$ 66.560.000	\$ 147.454.058	
NOTA: EL VALOR DEL LOTE SE HA INTERPOLADO SEGÚN EL AREA DE CADA UNIDAD POR EL VALOR DEL LOTE QUE LE CORRESPONDE A CADA UNA.												
2	LOTE DE TERRENO											
	1. LOTE	13865	128.00 m2	\$ 520.000	\$ 66.560.000	0%	0		\$ 66.560.000			
	LOTE APTO 101	13865	101.50 m2									
	LOTE APTO 201	13865	92.50 m2									
	TOTAL LOTE								\$ 66.560.000			
	GRAN TOTAL AVALUO								\$ 147.454.058			
	Indicadores Economicos				16/03/2021		U. V. R				227.0386	
							T. R. M. (US\$)				3.822.4600	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGION NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS

ACCA

ACCA Certificado en Presentación
de Información Financiera
Internacional

Se certifica que

César Sinisterra Cardona

ha aprobado con éxito el

Certificado en Presentación de Información Financiera Internacional

December 2014

Alan Hatfield
aprendizaje en línea para director

Número de Registro ACCA:
AD30745

Este certificado es propiedad de ACCA y bajo ninguna
circunstancia se debe copiar, alterar o desfigurar de ninguna forma.

ACCA se reserva el derecho de exigir la devolución de este certificado en cualquier momento y sin
ninguna razón.

Association of Chartered Certified Accountants



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PIN de Validación: aBb10aDe



https://www.raa.org.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIBEL RICO QUINTANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66854927.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales 	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	27 Jun 2019	Regimen Académico

Página 1 de 2

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: aBb10a5e



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



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mrnico@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 al 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aBb10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c. e. : evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

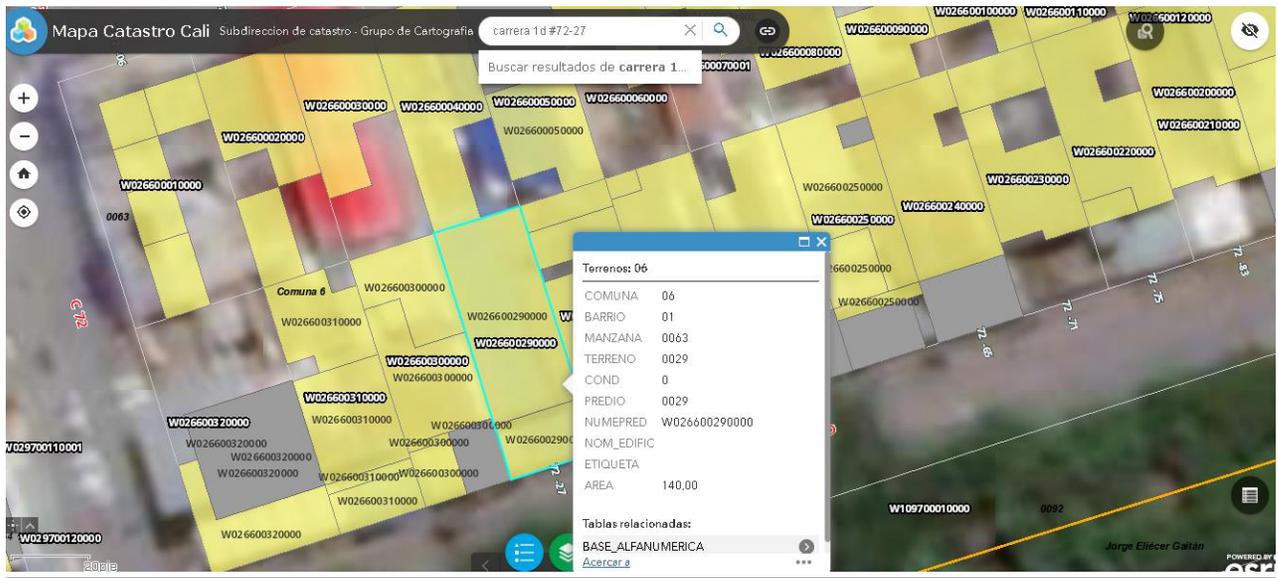
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO



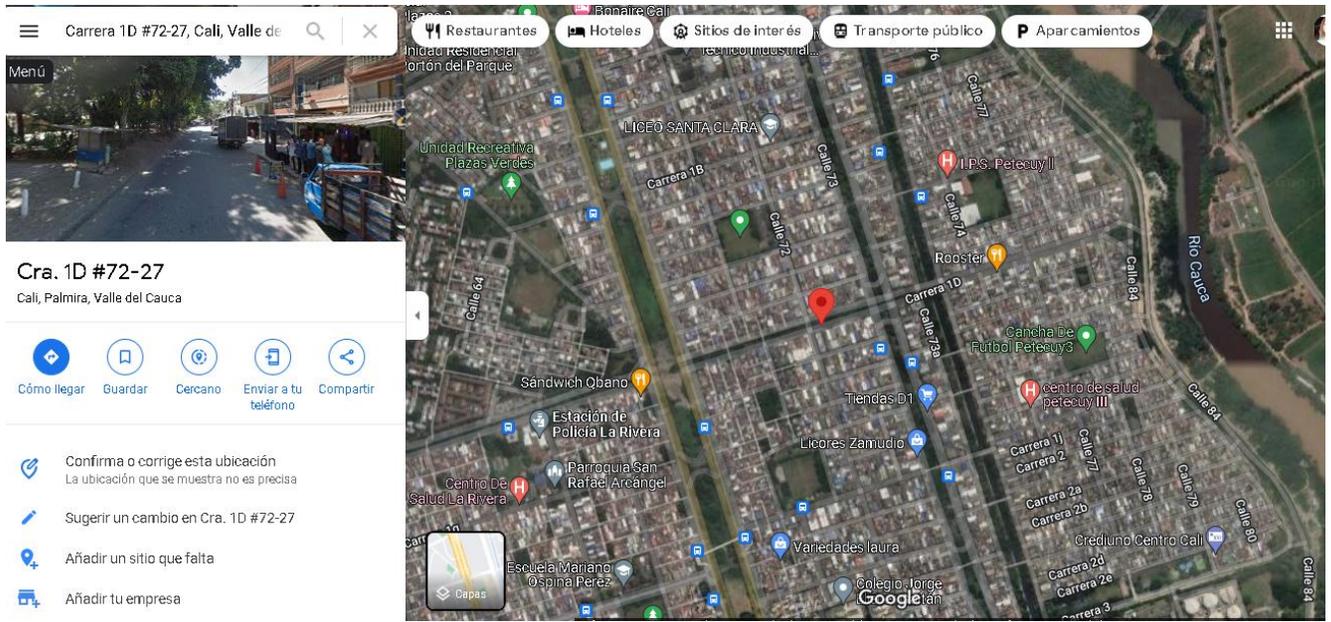
Geoportal catastro cali



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
COLEGIACION NACIONAL DE AVALUADORES
c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



UBICACIÓN DEL PREDIO



Google maps

REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA

COLEGIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

c.e.: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

FONO FIJO: (57) (2) 288 56 99 CELULAR: 311-6306371/323-2280532

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1

Santiago de Cali, 16 de marzo de 2021

Señores

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.

Aten.: Dr. JAIME ZULUAGA

GERENTE GENERAL

Ciudad

Ref. : AVALÚO TECNICO BAJO LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF) VIGENTES DE:

- CINCO (5) PREDIOS ALINDES, QUE HACEN PARTE
DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA Y
DENOMINADO COMO "SEDE LOS MANGOS",
UBICADOS EN LA CIUDAD DE CALI, ASI:

- Predio 1 Diagonal 26 N #T73-A-25
barrio José Manuel Marroquín I
- Predio 2 Diagonal 26 N #T73-A-33
barrio José Manuel Marroquín I.
- Predio 3 Diagonal 26 N #T73-A-39
barrio José Manuel Marroquín.
- Predio 4 Diagonal 26 N #T73-A-53 del
barrio José Manuel Marroquín I.
- Predio 5 Diagonal 26 N #T73-A-45 del
barrio José Manuel Marroquín I

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



2

De acuerdo con la solicitud de la referencia, nos permitimos certificar que se inspeccionó y conoció en detalle el mencionado inmueble.

Basados en lo mejor de nuestra experiencia y conocimiento, lo contenido en este reporte es técnico, correcto y verdadero y en nuestra opinión, hemos llegado a la conclusión de que el valor Razonable es de:

Valor Razonable total (5 predios): 1.247.596.133.

Valor Razonable de las construcciones: \$939.313.116.

Valor Razonable de los lotes: \$308.283.017.

Estaremos prontos a responder cualquier interrogante al proceso y conclusiones del presente reporte cuando lo estimen conveniente.

Cordialmente,



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

R.N.A. MATRICULA NO. 484 FEDELONJAS

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



3

REPORTE DE AVALUO

DE:

CINCO (5) PREDIOS ALINDES

Localizado en:

Sede Los Mangos del Supermercado La Gran Colombia, ubicada en el barrio José Manuel Marroquín I.

Municipio de Santiago de Cali
Departamento del Valle del Cauca

Elaborado por:

EVALUACIONES INMOBILIARIAS

En Fecha:

Marzo 16 de 2021

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



C O N T E N I D O

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. DETERMINACION FISICA
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR
6. CUADRO DE VALORES
7. CERTIFICACION DEL AVALUO

ANEXOS: Certificados
 Material Fotográfico

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Fecha de Inspección

El inmueble fue inspeccionado en marzo 12 de 2021.

1.2. Objeto del Avalúo

El propósito del presente avalúo, es estimar el valor Razonable de los Activos Fijos (bien inmueble), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que cumplan con los criterios de reconocimiento prescritos en el marco conceptual de información financiera, según el cual, un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espere obtener en el futuro beneficios económicos.

El Valor Razonable, según la NIIF13, se refiere a la revelación requerida; definiéndolo como "el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.3. Definición de valor razonable:

Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de un mercado observable o información de mercado. Para otros activos o pasivos pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado.

Cuando un precio para un activo o pasivo es no observable, se medirá el Valor Razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada no observable.

El Valor Razonable es una medición basada en el mercado, buscando el Costo de Reposición del mismo en el estado en que se encuentra.

1.4. Vigencia del avalúo

De acuerdo con numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



7

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 que, las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.5. Dirección - Ubicación

Los inmuebles - cinco (5) predios alindes, que forman la Sede Los Mangos, del Supermercado La Gran Colombia - se encuentran localizados, así:

- o Predio 1 Diagonal 26 N #T73-A-25 barrio José Manuel Marroquín I
- o Predio 2 Diagonal 26 N #T73-A-33 barrio José Manuel Marroquín I.
- o Predio 3 Diagonal 26 N #T73-A-39 barrio José Manuel Marroquín.
- o Predio 4 Diagonal 26 N #T73-A-53 del barrio José Manuel Marroquín I.
- o **Predio 5 Diagonal 26 N #T73-A-45 del barrio José Manuel Marroquín I**

Del barrio José Manuel Marroquín, de la actual nomenclatura urbana del municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



1.6. COORDENADAS

Latitud N: 3.42.65,28 Longitud O: -76.48.34,89

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. Documentos suministrados para el avalúo:
Avalúo anterior, documento devuelto 04-06-2015.

I. Predio 1 Diagonal N #T73-A-25 lote #18 Barrio J. M. Marroquín I

- Propietario: **JAIME ENRIQUE ZULUAGA SALAZAR Y OTRO**
- Título: Escritura pública No. 2071
- Fecha: 14-11-2003
- Entidad: Notaría Dieciséis (16^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-512871
- Código Catastral: #R-04300025001
- Linderos - NORTE: con el lote 10 de la misma manzana.
SUR: con la diagonal 26 N.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



9

ESTE: con el lote 20 de la misma manzana 19.

OESTE: con el lote 18.

**II. Predio 2 diagonal 26 N #T73-A-33 lote #19
barrio J. M. Marroquín I**

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 0187
- Fecha: 25-01-2005
- Entidad: Notaría Décima (10^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-305229
- Código Catastral: #R-043000240000
- Linderos: protocolizados en la escritura arriba mencionada.

**III. Predio 3 diagonal 26 N #T73-A-39 lote #20
barrio J. M. Marroquín I**

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 2748

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



10

- Fecha: 21-08-2008
- Entidad: Notaría Trece (13^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión: #370-0117089
- Código Catastral: #R-043000230001
- Linderos - NORTE: con el lote 9
SUR: Con la diagonal 26 N en 6.00 metros
ESTE: con el lote 21.
OESTE: con el lote 19 en 15.00 metros.

IV. Predio 4 diagonal 26 N #T73-A-45 lote #21 barrio J. M. Marroquín I

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1902
- Fecha: 02-06-2005
- Entidad: Notaría Décima (10^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-684179
- Código Catastral: #R-043000220001
- Linderos - NORTE: Con el lote 8.
SUR: con la diagonal 26 N.
ESTE: con el lote 22.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



II

OESTE: con el lote 20 en extensión de 15.00 metros.

V. Predio 5 diagonal 26 N #T73-A-53 lote 22 del barrio J. M. Marroquín I

- Propietario: **SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S. A.**
- NIT.: 805.027.024-4
- Título: Escritura pública No. 1902
- Fecha: 02-06-2005
- Entidad: Notaría Décima (10^a.) del Círculo Notarial de Cali.
- Matrícula Inmobiliaria: #370-650633
- Código Catastral: #R-04300021001
- Linderos - NORTE: con el lote 7
SUR: con la diagonal 26 N.
ESTE: con el lote 23.
OESTE: con el lote 18.

2.2. DERECHOS DE PROPIEDAD: Los derechos de propiedad del inmueble aquí avaluado están respaldados por escritura pública.

El grado máximo que una persona natural o jurídica posee en una propiedad es la

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



12

escritura pública, que da el derecho más completo y absoluto y lo acredita como propietario de un bien inmueble de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

Se ha dado cumplimiento con el registro de la propiedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo a que pertenece.

OBSERVACION: Hemos practicado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.

2.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

Evaluaciones Inmobiliarias 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).

Evaluaciones Inmobiliarias 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

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



13

autoridad competente.

3. DETERMINACION FISICA

3.1. Del lote.

Topografía Plana.

Forma geométrica Rectangular.

Vías Diagonal 26 N,
pavimentadas, acordonadas
con andenes en concreto.

Vías principales: Carreras
25, 28D, 29, 39, 46, calle
70 y Av. Ciudad de Cali"
calle 72, calle 73, carrera
26.

Transporte público Cuenta con buen servicio de
transporte público masivo,
con rutas del MIO y algunas

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



rutas del servicio tradicional.

Servicios públicos Energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, recolección de basuras.

Frente sobre la vía 6.00 metros lineales

Fondo 15.00 metros lineales

Áreas de los lotes Predio
1:
90.00 m2.
Predio
2:
90.00 m2.
Predio
3:
90.00 m2.
Predio
4:
90.00 m2.
Predio

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5:
90.00 m2.

3.2. Zonificación: Según Acuerdo No. 0373 del 2014, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, el inmueble materia de este avalúo se encuentra en:

- o Clasificación de suelo: Urbano
- o Área de Actividad: Residencial predominante
- o Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2)
- o Unidad de Planeación Urbana: UPU 3 Rio Cauca
- o Centralidades y corredor estratégico: Comercio y servicios zonales.
- o Jerarquización vial: Vía colectora y vías locales.
- o Comuna: 14
- o Estrato socio económico: comercial.

Áreas de actividad y usos

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



17

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

4. Aguablanca

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

1. Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



- urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclo rutas.
2. Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen.
 3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35.
 4. Disminuir el déficit de espacio público, a través de los elementos ambientales que requieren recuperación como el sistema de canales y vías con el fin de

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



permeable y conectar los elementos ambientales presentes como el río Cauca, los humedales Charco Azul y El Pondaje, los Cinturones Ecológicos y el Canal Interceptor Sur.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. Construcción: Se trata de cinco (5) predios alindes, de 2 y 3 pisos, que inicialmente fueron viviendas, y en la actualidad fue remodelado con las especificaciones para el funcionamiento de un Supermercado (Sede Los Mangos), y se encuentra distribuido, así:

4.2. Distribución - Primeros pisos: salas de venta.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Segundos pisos: Bodegas, oficinas y cuartos fríos.

Tercer piso: área de máquinas, baños y área de comedor para el personal.

4.3. Especificaciones de construcción:

- Cimientos: zapatas en ferro concreto.
- Estructura: metálica.
- Mampostería: ladrillo común y cemento repellido, estucado y enlucido en vinilo.
- Cubierta: teja térmica sobre estructura metálica, con claraboyas.
- Fachada: primer piso en graniplas y ventanas en vidrio. En el segundo piso recubierto en Superboard.
- Pisos: en baldosa de granito de mármol, losa en concreto y cerámica.
- Cielo raso: en panel yeso.
- Baños: enchapados en cerámica, baterías porcelanizadas y pisos en baldosa de cerámica.
- Gradadas: en concreto.
- Puertas exteriores: corredizas metálicas.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



21

- Puertas interiores: marcos y naves metálicos.
- Ventanas exteriores: en aluminio y vidrio con cortinas enrollables.
- Ventanas interiores: metálicas y vidrio.
- Otros: internamente las bodegas tienen divisiones en malla galvanizada con tubería metálica.
- Tipo de construcción: moderna.
- Altura sala de ventas: 5.00 metros.
- Vetustez: Dieciséis (16) años, desde su remodelación.
- Estado de conservación: bueno.
- **Cuadro de áreas:**

# predio	Lote/m2	Construcción/m2		
		1° piso	2° piso	3° piso
1	90.00	90.00	96.00	96.00
2	90.00	90.00	96.00	
3	90.00	90.00	96.00	
4	90.00	90.00	96.00	
5	90.00	90.00	96.00	

5. METODOLOGIA DE LA ESTIMACION DEL VALOR

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5.1. Potencial de Desarrollo: Sector urbano desarrollado en un 100%

5.2. Factor de Comercialidad: Por factor de comercialidad se entiende el número resultante de la relación entre precio y valor.

$$\text{Factor de Comercialidad} = \frac{\text{Precio}}{\text{Valor}} \\ \text{Comercialidad} = 100\%$$

En el momento del avalúo, el valor comercial significa lo que la propiedad realmente vale; mientras que el precio es la cantidad por la cual podría ser vendida. El factor de comercialidad puede variar para arriba o para debajo de 100% dependiendo de las circunstancias que afecten o favorezcan la comercialidad de la propiedad.

5.3. Metodología: Para la fijación del valor físico se han utilizado los siguientes Métodos Valuatorios según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

**a) TECNICA DE VALORACION - ENFOQUE
DEL COSTO**

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Es una técnica de valoración que refleja el importe que se requerirá en el momento de sustituir la capacidad del servicio de un activo (Costo de Reposición) en condiciones nuevas menos depreciación física sufrida por los años de uso. (Las vidas útiles iniciales para calcular su depreciación anual son establecidas por el Avaluador Técnico, de acuerdo a su experiencia en el mercado).

Valor Residual o Valor de Salvamento: para los ítems que hayan agotado su Vida Útil Inicial y en la actualidad siguen siendo activos productivos se les dará como Valor Razonable el 10% de su Costo de Reposición en condiciones nuevas, así mismo su Vida Útil Remanente será del 10% de su Vida Útil Inicial.

- b) **JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**
Nivel 2 - Datos de entrada corroborados con el mercado (correlacionados con los datos de mercado).
- c) **EL MÁS ALTO Y MEJOR USO:** Para la medición del Valor Razonable, el

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



24

inmueble aquí avaluado cuenta con la capacidad de generar beneficios económicos, dado que al inmueble se le ha dado el más alto y mejor uso.

Las construcciones aquí avaluadas, para su desarrollo fueron:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente factible

Para el caso específico de los inmuebles aquí avaluados, le damos una vida útil inicial de setenta (70) años:

$$1/70 \times 100 = \underline{\underline{1.428\%}}$$

Como los inmuebles fueron adaptados y remodelados completamente, para el funcionamiento del supermercado, en el 2005, fecha que tomaremos como base, para calcular su tiempo transcurrido, es decir, a la fecha lleva dieciseis(16) años de uso.

Por lo anterior, su depreciación acumulada es:

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



$$16 \text{ años} \times 1.428\% = \underline{\underline{22.84\%}}$$

Valor del metro cuadrado (c/m²) de la construcción, lo estimamos en: **Ver cuadros de valores - numeral 6.**

d) **TECNICA DE VALORACION PARA EL**

LOTE - ENFOQUE DEL MERCADO: Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), como por ejemplo un negocio.

e) **JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**

Nivel 1 - Precio cotizado (sin ajustar) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

V.U.I. (Vida útil inicial): 70 AÑOS

T.T. (tiempo transcurrido): 16 AÑOS

V.U.R. (vida útil remanente): 54 AÑOS

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



5.4. Fuentes de Consulta:

- a) Nuestro banco de datos.
- b) Construdata.
- c) P.O.T. de Cali.
- d) Ley 1314 de 2013
- e) Lonja de Propiedad Raíz de Cali

6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Certificamos que:

- 1. No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- 2. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este reporte de avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



27

3. En lo mejor de nuestro conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, es verdadero y correcto.

4. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Nacional de Avaluados - FEDELONJAS del cual somos miembros.

5. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial a la fecha, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotado en este informe y de acuerdo a la información suministrada por el cliente.

6. Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia como avaluados, es nuestra opinión que el valor del inmueble avaluado es en esta fecha:

Valor Razonable total (5 predios): \$1.247.596.133.

Valor Razonable de las construcciones: \$939.313.116.

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Valor Razonable de los lotes: \$308.283.017.



CESAR SINISTERRA C.

Gerente

REGISTRO ACCA DE LONDRES NO. AD36745



MARIBEL RICO QUINTANA

Avaluadora RAA 66.854.927

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #1 EDIFICIO 3 PISOS - SEDE "LOS MANGOS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA DIAGONAL 26 N #T-73-A-25 BARRIO J. M. MARROQUIN I - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370	AREA		COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
1	EDIFICIO 3 PISOS										
	1. SALA DE VENTAS	512871	90	m2	\$ 1.220.000	\$ 109.800.000	22,84%	\$ 25.078.320	\$ 84.721.680	54 años	
	2. BODEGA OFICINAS	512871	96	m2	\$ 1.150.000	\$ 110.400.000	22,84%	\$ 25.215.360	\$ 85.184.640	54 años	
	3. BODEGA OFICINAS	512871	96	m2	\$ 500.000	\$ 48.000.000	22,84%	\$ 10.963.200	\$ 37.036.800	54 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 206.943.120		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	512871	90,00	m2	\$ 520.000	\$ 46.800.000	0%	0	\$ 46.800.000		
TOTAL LOTE									\$ 46.800.000		
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 253.743.120		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
									T. R. M. (US\$)	3,822,46	

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
 TELEFONO FIJO: 5725136123
 CELULAR: 3116306371/3127906302
 CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



30

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES								
AVALUO: PREDIO #2 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "LOS MANGOS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA DIAGONAL 26 N #T-73-A-33 BARRIO J. M. MARROQUIN I - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA										
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION		TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
				UNITARIO						
1	EDIFICIO 2 PISOS									
	1. SALA DE VENTAS	305229	90 m2	\$ 1.391.570		\$ 125.241.300	22,84%	\$ 28.605.113	\$ 96.636.187	54 años
	2. BODEGA OFICINAS	305229	96 m2	\$ 1.167.167		\$ 112.048.032	22,84%	\$ 25.591.771	\$ 86.456.261	54 años
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 183.092.449	
2	LOTE DE TERRENO									
	1. LOTE	305229	90,00 m2	\$ 726.342		\$ 65.370.753	0%	0	\$ 65.370.753	
TOTAL LOTE									\$ 65.370.753	
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 248.463.202	
#¿NOMBRE?										
Indicadores Económicos				16/03/2021			U. V. R		\$	227,0386
T. R. M. (US\$)										3,822,46

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



31

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES									
AVALUO: PREDIO #3 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "LOS MANGOS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA											
DIAGONAL 26 N #T-73-A-39 BARRIO J. M. MARROQUIN I - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA											
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION		TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN	
				UNITARIO							
1	EDIFICIO 2 PISOS										
	1. SALA DE VENTAS	117089	90	m2	\$1.391.570	\$ 125.241.300	22,84%	\$ 28.605.113	\$ 96.636.187	54 años	
	2. BODEGA OFICINAS	117089	96	m2	\$1.167.167	\$ 112.048.032	22,84%	\$ 25.591.771	\$ 86.456.261	54 años	
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 183.092.449		
2	LOTE DE TERRENO										
	1. LOTE	117089	90,00	m2	\$ 726.342	\$ 65.370.753	0%	0	\$ 65.370.753		
TOTAL LOTE									\$ 65.370.753		
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 248.463.202		
Indicadores Económicos					16/03/2021		U. V. R		\$	227,0386	
									T. R. M. (US\$)		3,822,46

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



32

Evaluaciones Inmobiliarias		6. CUADRO DE VALORES								
PREDIO #4 EDIFICIO 2 PISOS SEDE LOS MANGOS DEL SURPERMECADO LA GRAN COLOMBIA DIAGONAL 26 N #T-73-A-45 BARRIO J. M. MARROQUIN I - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA										
ITEM	DETALLE	MATRICULA INMB.#370-	AREA	COSTO DE REPOSICION		TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC.%	DEPRECIACION\$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
				UNITARIO						
1	EDIFICIO 2 PISOS									
	1. SALA DE VENTAS	684179	90	m2	\$ 1.391.570	\$ 125.241.300	22,84%	\$ 28.605.113	\$ 96.636.187	54 años
	2. BODEGA OFICINAS	684179	96	m2	\$ 1.167.167	\$ 112.048.032	22,84%	\$ 25.591.771	\$ 86.456.261	54 años
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 183.092.449	
2	LOTE DE TERRENO									
	1. LOTE	684179	90,00	m2	\$ 726.342	\$ 65.370.753	0%	0	\$ 65.370.753	
TOTAL LOTE										
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 183.092.449	
Indicadores Económicos					16/03/2022			U. V. R	\$	227,0386
								T. R. M. (US\$)		3,822,46

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



ITEM		DETALLE	MATRICULA INMB.#370	AREA	COSTO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL COSTO DE REPOSICION	DEPREC. %	DEPRECIACION \$	VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	VIDA UTIL REMAN
6. CUADRO DE VALORES AVALUO: PREDIO #5 EDIFICIO 2 PISOS - SEDE "LOS MANGOS" DEL SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA DIAGONAL 26 N #T-73-A-53 BARRIO J. M. MARROQUIN I - MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA										
1	EDIFICIO 2 PISOS									
	1.	SALA DE VENTAS	650633	90 m2	\$ 1.391.570	\$ 125.241.300	22,84%	\$ 28.605.113	\$ 96.636.187	54 años
	2.	BODEGA OFICINAS	650633	96 m2	\$ 1.167.167	\$ 112.048.032	22,84%	\$ 25.591.771	\$ 86.456.261	54 años
TOTAL CONSTRUCCION									\$ 183.092.449	
2	LOTE DE TERRENO									
	1.	LOTE	650633	90,00 m2	\$ 726.342	\$ 65.370.780	0%	0	\$ 65.370.780	
TOTAL LOTE									\$ 65.370.780	
GRAN TOTAL AVALUO									\$ 248.463.229	
Indicadores Económicos					16/03/2021			U. V. R	\$	2.227,0386
								T. R. M. (US\$)	\$	3.822,4600

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
 TELEFONO FIJO: 5725136123
 CELULAR: 3116306371/3127906302
 CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



CERTIFICADOS



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA







PIN de Validación: aBb70aDe https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 68854927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-68854927**.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	• Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	27 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	• 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.	27 Jun 2019	Regimen Académico

Página 1 de 2

 Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

 Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





PIN de Validación: a8b10a5e



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 26 #5C-42
Teléfono: 3004515550
Correo Electrónico: mricoq@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66854927.
El(la) señor(a) **MARIBEL RICO QUINTANA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



8302724810

PIN DE VALIDACIÓN

a8b10a5e

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 veinte (20) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

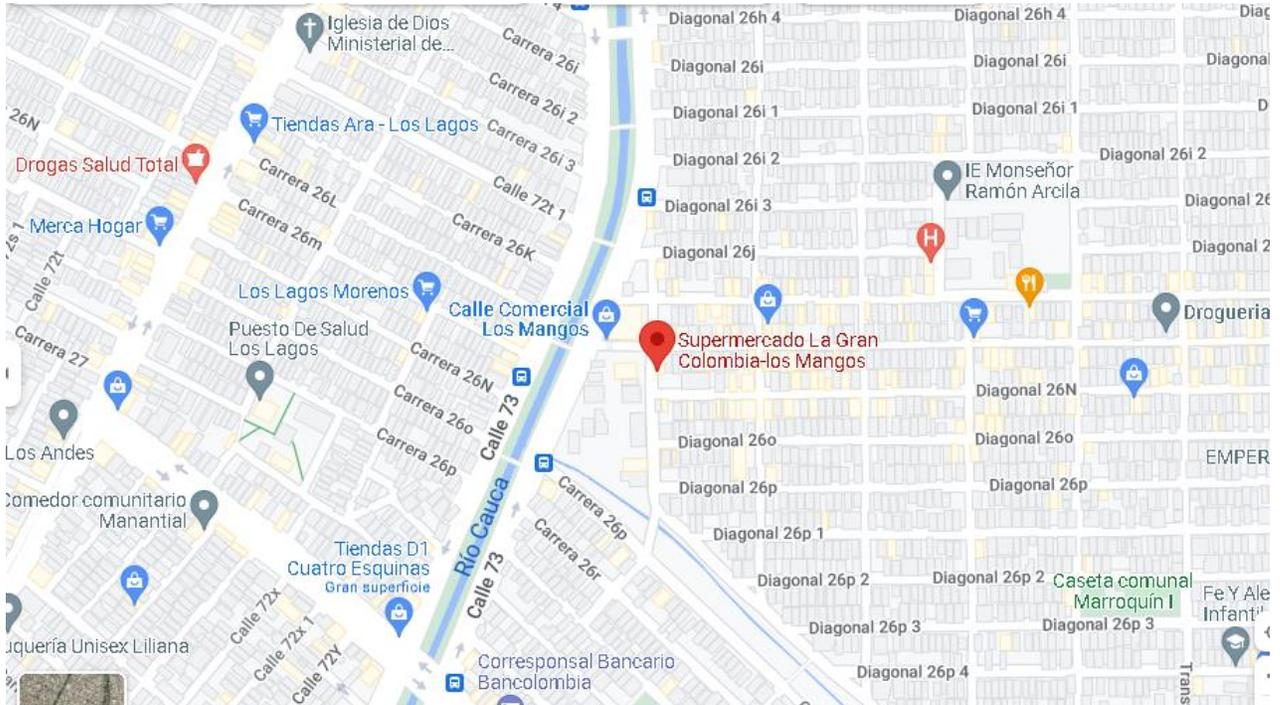
TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Ubicación de los predios



Google maps

Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



Registro fotográfico



Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com

Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com

TELEFONO FIJO: 5725136123

CELULAR: 3116306371/3127906302

CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA





Email: evaluacionesinmobiliarias@hotmail.com
Página web: www.evaluacionesinmobiliarias.com
TELEFONO FIJO: 5725136123
CELULAR: 3116306371/3127906302
CALI - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

