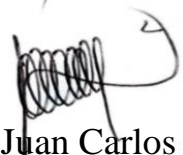


CONSTANCIA: A Despacho de la señora Juez, el presente proceso para el trámite pertinente.

Pereira (Rda.), 24 de noviembre de 2023.



Juan Carlos Caicedo Díaz  
Secretario

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira, Risaralda, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Del avalúo comercial presentado por la apoderada judicial de la parte demandante, respecto al inmueble identificado con folio de matrícula No. 290-229724 se da traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, conforme lo establecido en el artículo 444 No. 2 del C.G.P.

En caso de no presentarse observaciones para el remate, se tendrá en cuenta el avalúo comercial que se estimó en \$291.183.073,00, para el apartamento 502, torre 1 del Conjunto Residencial y Comercial Caña Dulce.

Por último, se requiere al secuestre Sociedad Dafuba S.A.S., representado legalmente por el señor Daniel Andrés Fuquenes Barriga, para que en el término de cinco (5) días de cumplimiento a lo ordenado mediante providencia del 16 de noviembre de 2023, so pena de dar aplicación a las sanciones que correspondan.

NOTIFÍQUESE,

(con firma electrónica)  
OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO  
JUEZA

*nmr*

Firmado Por:  
Olga Cristina Garcia Agudelo  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil  
Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 2b9e47fdc3cead4bd87ff25b6cfbfa6d4c70c395f46726836c4828f438e51cb3

Documento generado en 18/12/2023 02:19:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 194 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 19 de diciembre de 2023.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario

**AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE  
TIPO URBANO  
APARTAMENTO EN PH**



**FINALIDAD DEL SERVICIO: REMATE**

**APARTAMENTO 502 – TORRE 1  
CONJ. RESIDENCIAL Y COMERCIAL “CAÑA DULCE” PH  
AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09  
PEREIRA - RISARALDA  
OCTUBRE 2023**

*PARA ACLARACIONES SOBRE ESTE AVALUO REFERIR:*

***AVALUO No: OC 04 C 023 AV 0132***

***CASO PRG\_2023\_2919142***

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

Santiago de Cali, octubre 18 de 2023

Srs.  
Gerencia Valoración de Garantías y Activos  
Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados  
Grupo Bancolombia  
Medellín.

## RESUMEN DE VALORACION.

Conforme a su solicitud, presentamos a usted el resumen general del **avalúo No.0132** que contiene la valoración física e integral del inmueble asignado para esta labor:

### CASO PRG\_2023\_2919142

ACTIVOS EN VALORACION: **APARTAMENTO en CR con P.H**

APARTAMENTO 502. TORRE 1

UBICACIÓN: AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09

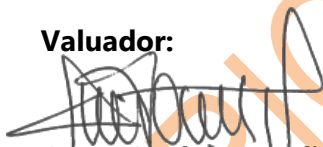
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL "CAÑA DULCE" PH

PEREIRA - RISARALDA

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE **\$291.183.073. DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y TRES PESOS M/C.**

Atentamente,

**Valuador:**



**Omar Cardona Medina**

Ingeniero Civil -

Mp 19202-35727 Cauca

RAA: AVAL-76305323 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

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

## Contenido

1.....	5
<b>RESUMEN GENERAL DEL AVALUO .....</b>	<b>5</b>
2.....	5
<b>IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....</b>	<b>5</b>
3.....	5
<b>IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: .....</b>	<b>5</b>
4.....	6
<b>IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: .....</b>	<b>6</b>
5.....	6
<b>BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....</b>	<b>6</b>
6.....	6
<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: 6</b>	<b>6</b>
7.....	7
<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: .....</b>	<b>7</b>
8.....	17
<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS: .....</b>	<b>17</b>
9.....	18
<b>DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN: .....</b>	<b>18</b>
10. ....	18
<b>DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS: .....</b>	<b>18</b>
11. ....	19
<b>DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS: .....</b>	<b>19</b>
11.8. ....	28
<b>VALUACIÓN: .....</b>	<b>28</b>
12. ....	29
<b>NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR: .....</b>	<b>29</b>
13. ....	29
<b>VIGENCIA DE LA VALORACIÓN .....</b>	<b>29</b>
14. ....	29
<b>CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: .....</b>	<b>29</b>

<b>15.</b> .....	29
<b>DECLARACIONES DE VALORACION</b> .....	29
<b>16.</b> .....	30
<b>REGISTRO FOTOGRAFICO:</b> .....	30
<b>18.</b> .....	40
<b>RAA</b> .....	40
<b>18.</b> .....	45
<b>MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO</b> .....	45



ORIGINAL FIRMADO

<b>1.</b>	<b>RESUMEN GENERAL DEL AVALUO</b>
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE</b>
2.1.	NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: Este avalúo fue solicitado por la Gerencia Valoración de Garantías y Activos Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados Grupo Bancolombia <b>Caso PRG_2023_2919142</b>
2.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.

<b>3.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:</b>
3.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Se pretende con este avalúo entregar el VALOR COMERCIAL más cercano, el cual incluye la valoración física e integral del apartamento 502 Torre 1. Localizado en el Conjunto Residencial y Comercial "CAÑA DULCE" P.H. AVENIDA 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA.  El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee).  El valor final más adelante presentado será el resultado de un análisis sobre predios similares en el sector.  Estos valores contemplados están necesariamente ligados al comportamiento del mercado actual; Si las condiciones del mercado u otra serie de circunstancias intrínsecas cambian o se dan cambios en las normatividades del POT de la ciudad de Pereira, un nuevo valor reflejará estos cambios.
<b>3.2.</b>	<b>FINALIDAD DEL SERVICIO:</b> <b>REMATE.</b>
3.3.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Gerencia Valoración de Garantías y Activos. Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados Bancolombia S.A. Nit: 890.903.938-8.



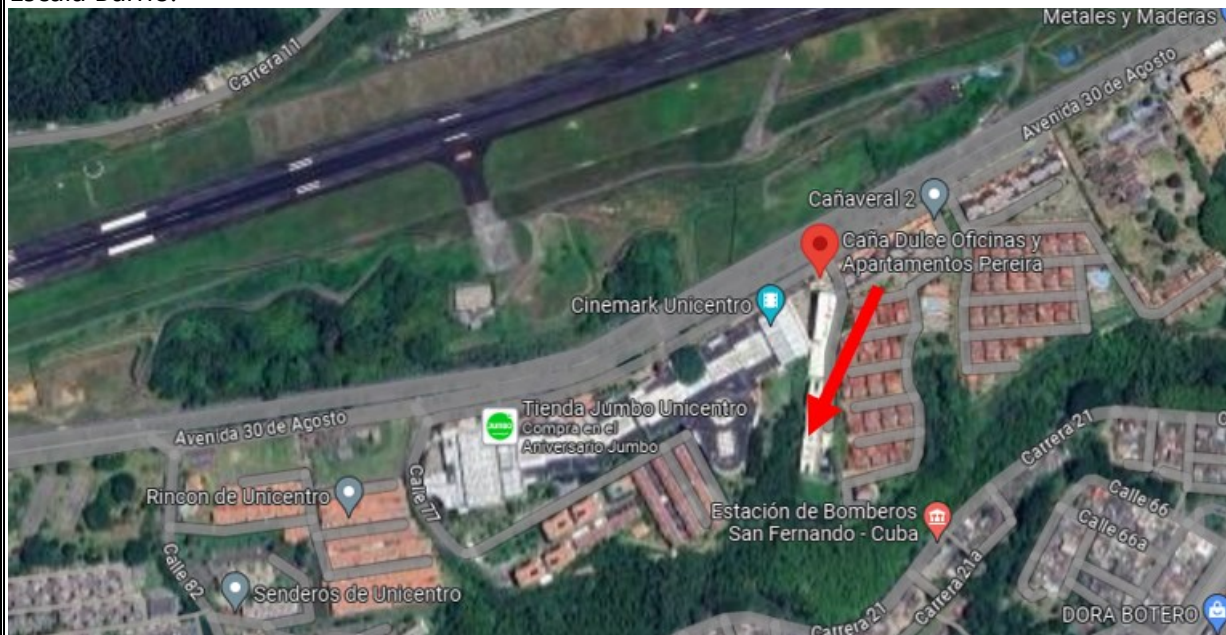
<b>4.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LA VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:</b>
4.1	VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: El inmueble se visitó el día 11 de octubre de 2023. La visita fue realizada por el Ingeniero Omar Aníbal Cardona Medina.
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: Este avalúo fue desarrollado y entregado el 18 de octubre de 2023.
<b>5.</b>	<b>BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR</b>
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN: La base de esta valuación es el <b>Valor de Mercado</b> . El avalúo será desarrollado con base en la siguiente normatividad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (International Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).</li> <li>• Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</li> </ul>
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: Se entiende por <b>Valor de Mercado</b> (según el International Valuation Standards Council – IVSC) <b><u>“la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.</u></b>
<b>6.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:</b> Según la información consignada en los Certificados de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria 290-229724, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de: <b>DIDIER SANCHEZ OSPINA CC # 18.616.986.</b> <b>Siendo Acreedor Hipotecario Bancolombia S.A Nit: 890.903.938-8</b> <b>Diligencia de Secuestro:</b> RAD. 2023/00041-00. JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA RDA. REALIZADA EL DIA 07 DE SEPTIEMBRE DE 2023. <b><u>Nota: Este avalúo en ningún momento se constituye en un estudio de Títulos de propiedad, el avaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante.</u></b>

<b>7.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:</b>
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Risaralda	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Pereira	
7.4.	LOCALIZACION PREDIO
Escala Ciudad:	
	
Escala Sector:	
	
Fuente: GOOGLE EARTH	

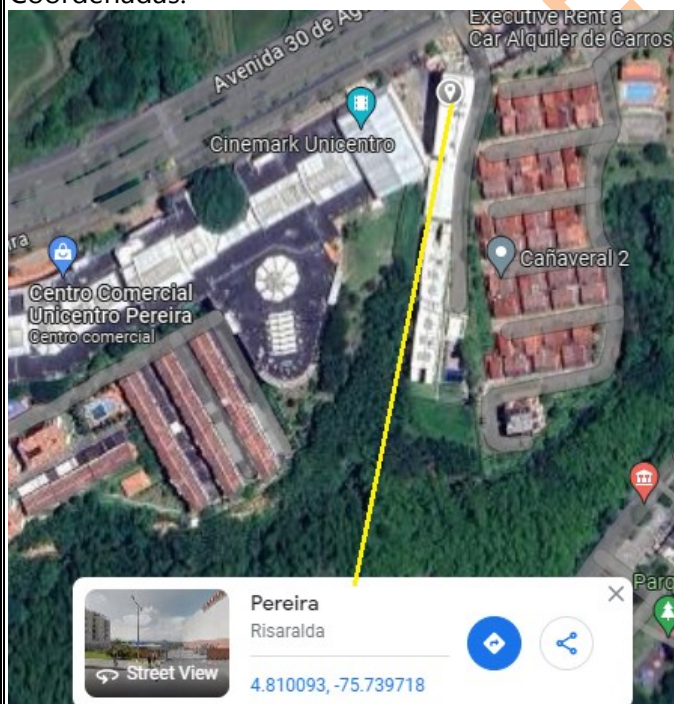


OC Ingeniería EU  
Nit. 805.024.121-7  
Carrera 2 A OESTE # 11 – 69  
Tel. 320 6979916 – mail: [info@ocingenieria.com](mailto:info@ocingenieria.com)

#### Escala Barrio:



#### Coordenadas:



4°48'36.3"N 75°44'23.0"W  
4.810093, -75.739718

<https://maps.app.goo.gl/EU1xgEMdoDKkQqjDA>

Latitud: 4.810093

Longitud: -75.739718

Fuente: Google Maps

7.5.	COMUNA / BARRIO:
Comuna: OLIMPICA Barrio: CAÑAVERAL II	
	
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.6.1.	LOCALIZACIÓN:
Se ubica sobre la avenida 30 de agosto vía arteria principal, lindero con Centro Comercial Unicentro, Conjunto cerrado Cañaveral I, Estrato 5, Alto, cerca de aeropuerto internacional matecaña, zona de la villa olimpica, estadio de Futbol, salida nacional hacia el Valle.	
	
7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
El sector cuenta con todos los servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural domiciliario.	

7.6.5.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:
--------	--------------------------------------

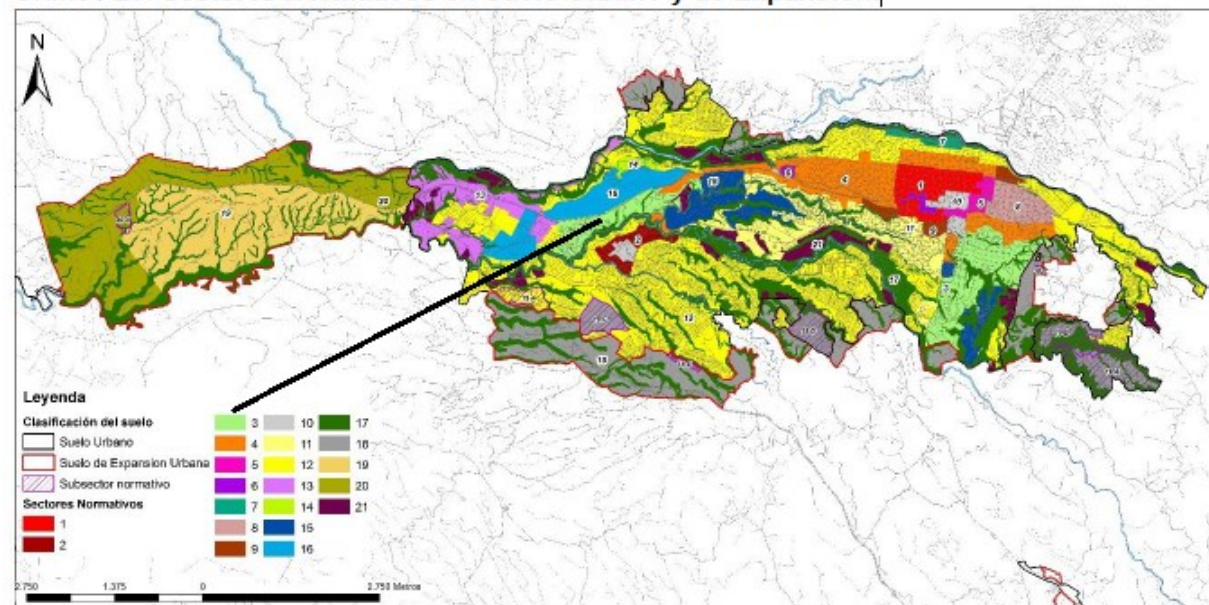


Se determinan de acuerdo con los tratamientos urbanísticos definidos, las áreas de actividad y la edificabilidad permitida y se identifican a través de polígonos diferenciados que permiten simplificar la lectura normativa, ya que para cada sector se especifica la normatividad aplicable a los predios que los conforman.

Las condiciones normativas específicas para cada sector normativo se establecen en las Fichas Normativas.

### **SECTOR NORMATIVO: 3**

**Gráfico 29. Sectores Normativos en Suelo Urbano y de Expansión.**



Fuente: Formulación POT. Secretaría de Planeación

## **SECTOR NORMATIVO**

# **S3**

## **GENERALIDADES SECTOR NORMATIVO**

**SECTOR NORMATIVO: 3**

**ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL**

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN**

### **VOCACIÓN DEL SECTOR NORMATIVO 3:**

INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, PERMITIENDO MAYORES DENSIDADES Y DESARROLLOS EN ALTURA. DEL MISMO MODO, SE PRETENDE FOMENTAR LA MEZCLA DE USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA SIN GENERAR IMPACTOS SOBRE EL USO

PRINCIPAL (RESIDENCIAL), FORTALECIENDO ESTE SECTOR CON MAYOR INTENSIDAD Y OTRO TIPO DE USOS, EN LOS EJES ECONÓMICOS IDENTIFICADOS.

SECTOR NORMATIVO

S3

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2  Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2  Otros Usos: 54 m2		Con AUA Vivienda: 54 m2  Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2  Otros Usos: 54 m2	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros		Con AUA: 6 metros	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2:  88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2:  75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2:  65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 4  Uso Residencial sobre ejes: IBC 4		Otros Usos sector: IBC 4  Otros Usos sobre Ejes: IBC 4	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 3  Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 3  Otros Usos sobre ejes: AUA 3	
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima.			
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén .	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.30m al nivel del andén en el punto más desfavorable.	

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS	
	USO RESIDENCIAL	USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL

CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN	Hasta el IBC	9% ATV	8% AC*
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	13% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	14% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	15% ATV	


(\*) Ver consideraciones especiales.

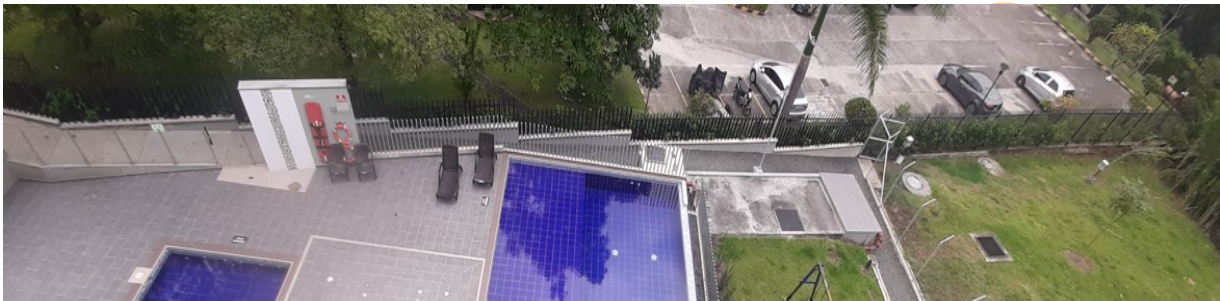

USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL SECTOR.								
USOS PERMITIDOS						USOS PROHIBIDOS - OBSERVACIONES		
Grupo	Div	Clase	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clase	Uso o Actividad y observaciones.
R1			Vivienda - Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar	N.A	N.A	N.A	N.A	

EJE ESTRUCTURANTE PRIMARIO: AVENIDA 30 DE AGOSTO.								
USOS PERMITIDOS						USOS PROHIBIDOS - OBSERVACIONES		
Grupo	Div	Clase	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clase	Uso o Actividad y observaciones.
R1			Vivienda – Unifamiliar – Bifamiliar –Trifamiliar – Multifamiliar	N. A	N.A	N.A	N.A	

**Nota: Sin embargo, por estar el inmueble en estudio dentro de un Conjunto Residencial con Reglamento de Propiedad Horizontal se debe regir bajo las normas del RPH vigente.**



7.6.6.	VÍA DE ACCESO:	
Al inmueble se accede por la Avenida 30 de agosto.		
		
Fuente: Google Maps		
7.6.6.1.	ELEMENTOS:	
Andenes:		En concreto.
Sardineles, cunetas:		Sardineles en concretos reforzado. Cunetas en buen estado.
Vías Pavimentadas:		En buen estado.
Iluminación pública:		Buena en el sector.
7.6.6.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
Bueno.		
7.6.7.	AMOBAMIEN TO URBANO:	
Bueno. Cuenta con buena señalización en las vías públicas, amplias zonas verdes.		
7.6.8.	TOPOGRAFÍA:	
Inclinada		
7.6.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:	
Bueno por las principales vías del sector.		
7.6.10.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	
Unicentro, Aeropuerto Matecaña		
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:	
Apartamento		
7.7.2.	USO ACTUAL:	
El apartamento se encuentra desocupado		
7.7.3.	UBICACIÓN:	
Avenida 30 de Agosto # 74-03/05/09. Conjunto Residencial y Comercial "CAÑA DULCE" P.H. Apartamento 502. Piso 5. Torre 1.		

7.7.4.	TERRENO:
7.7.4.1.	LINDEROS:
Detallados en la Escritura Pública No. 0341 del 11 de febrero de 2021. Notaria 2 de Pereira.	
7.7.4.3.	CERRAMIENTOS:
<b>Parte Posterior y Laterales:</b> El Conjunto Residencial cuenta con Cerramiento en muro bajo en ladrillo con reja de hierro con cerca eléctrica en la parte superior.	
	
Fuente: Visita	
7.7.4.4.	FORMA DEL CONJUNTO:
Irregular.	
	
7.7.5	CONSTRUCCIÓN:
7.7.5.1.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL "CAÑA DULCE" PH cuenta con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva No. 000087 del 14 de febrero de 2017, expedida por la Curaduría 2 de Pereira y posteriores.</li> <li>• Reglamento de Propiedad Horizontal: Constituido mediante EP#: 311 del 20 de febrero de 2020. Notaria 2 de Pereira</li> </ul>	
Fuente: Documentos suministrados	

7.7.5.2	VETUSTEZ DEL INMUEBLE:										
El Conjunto Residencial y por ende el inmueble en valoración tienen aproximadamente 3 años de construido. (2020)											
7.7.5.3	AREAS DEL INMUEBLE:										
<table><tr><td>CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA</td><td>TOTAL AREA PRIVADA m².</td><td>TOTAL AREA CONSTRUIDA m².</td><td>Coficiente de Coopropiedad</td></tr><tr><td>APTO 502. TORRE 1</td><td>69,00</td><td>76,00</td><td>0,943%</td></tr></table>				CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA	TOTAL AREA PRIVADA m².	TOTAL AREA CONSTRUIDA m².	Coficiente de Coopropiedad	APTO 502. TORRE 1	69,00	76,00	0,943%
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA	TOTAL AREA PRIVADA m².	TOTAL AREA CONSTRUIDA m².	Coficiente de Coopropiedad								
APTO 502. TORRE 1	69,00	76,00	0,943%								
Fuente: Docs. suministrados											
7.7.5.4	DEPENDENCIAS:										
<b>Apartamento 502. Torre 1:</b> Sala - comedor con balcón, cocina, habitación 1 sin closet, pasillo acceso habitaciones, zona de ropas en cuarto independiente con puerta, habitación 2 con closet, habitación 3 con closet, habitación 4 principal con vestier y baño privado, baño social completo.											
Fuente: Visita											
7.7.5.5	ACABADOS:										
<b>Acabado del Conjunto Residencial:</b> Estructura: Aporticada en concreto Fachadas: Frente: En Ladrillo pintado de blanco, Laterales y Balcones: Acabado en graniplast Balcones: Barandas en tubos metálicos Ventanería: En aluminio anodizado natural Entrepisos: Losa de concreto Techos: Losa de Concreto. Cubierta: Imperfresco. Losa de concreto + soporte de teja en perlines metálicos (Se asume) Puerta de Ingreso: Puerta metálica eléctrica.											
<b>Apartamento 502 Torre 1:</b> Muros: Todos los muros son estucados y pintados Cielos: En estuco y pintura. Pisos: Cerámica. Cocina: Integral con muebles en madera y mesón en granito Lavadero: Sintético.											

Baños: Aparatos sanitarios de gama económica con enchape total en cerámica en las duchas (piso y pared) y en las paredes del baño repelladas y pintadas en blanco. Divisiones de ducha en vidrio templado. Sin muebles.

Ventanería: En aluminio anodizado natural.

Puertas: Carpintería de madera.

**AMENIDADES:**

Calentador a gas, extractor en cocina, sensor de humo.

*Fuente: Visita*

**7.7.5.6 ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE**

Se evidencia un buen estado de conservación y mantenimiento del inmueble.

**7.7.5.7 CONDICIONES GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**

**El Conjunto Residencial cuenta con:**

2 torres (1 y 2)

Cada Torre de 5 pisos

7 apartamentos por piso: 35 Apartamentos por Torre. 70 apartamentos en Total CR

Edificio de Parquederos en 3 niveles: 1 nivel para torre 1, 2 nivel para torre 2 y 3 nivel de visitantes.

**Servicios Comunes:**

Portería con vigilancia Privada 7x24.

Oficina de Administración

Ascensor para cada una de las Torres.

Planta eléctrica para las zonas comunes

**Zona Social:**

Piscinas para Adultos y niños

Jacuzzi

Salón Social

Zona de Juegos infantiles

Zona verde

Se evidencia buen estado de mantenimiento y conservación del Conjunto Residencial en general.

*Fuente: Visita*

**8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:**

**8.1. MATRICULA INMOBILIARIA:**

290-229724 de la Oficina de Registros Públicos de Pereira.

*Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad*

8.2.	<p>ESCRITURA DE PROPIEDAD:</p> <p>0341 del 11 de febrero de 2021. Notaria 2 de Pereira. Hipoteca Abierta sin límite de Cuantía a favor de Bancolombia.</p> <p><i>Fuente: Copia del Certificado de Tradición y Libertad y Copia EP</i></p>
9.	<p><b>DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:</b></p> <p>INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:</p> <p>Avalúo comercial del Inmueble. (Valoración Física e Integral)</p>
10.	<p><b>DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:</b></p>
10.1.	<p>PROBLEMAS DE INUNDACION, SISMICA, MOVIMIENTO DE MASA:</p> <p><b>INUNDACION:</b> Según los estudios realizados, la zona donde está el CR Caña Dulce No tiene problemas de inundación de ningún tipo.</p> <p><b>SISMICA:</b> Pereira se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica alta pues está ubicada en el conocido 'Segmento de los Andes', ambiente propenso a la actividad sísmica.</p> <div data-bbox="251 940 584 1398" data-label="Figure"> <p>Mapa de Riesgo Sísmico (NSR98)</p> </div> <p><b>MOVIMIENTO DE MASA:</b> Según los estudios realizados, la zona donde está el CR Caña Dulce NO tiene ningún tipo de riesgo y amenaza por movimientos de masa.</p> <p><b>Nota: El Avaluador NO asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.</b></p>
10.2.	<p>SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:</p> <p>No Aplica</p>
10.3.	<p>SEGURIDAD:</p> <p>Buena en el Conjunto Residencial.              Cuenta con seguridad privada 7x24.              Buena en el sector, con eventuales casos de inseguridad.</p>



11.	<b>DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:</b>
11.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):
	<p>Para la determinación del valor comercial de este inmueble se deben tener en cuenta aspectos y factores que un predio siempre presenta, de manera que sea claro el procedimiento comparativo. Entre los aspectos más importantes se destacan los físicos, los de localización, los de normatividad y los técnicos. Cada uno de estos presentaran según el caso multiplicidad de factores como son área, pendiente, forma, cercanía a centros de comercio, cercanía a vías principales, cercanía a equipamiento, tipos de usos, restricciones, tipologías de construcción, etc., que son los que finalmente otorgan valor a un predio.</p> <p>La metodología está basada en la sugerencia que tienen las normas emitidas a través de entidades como el IGAC que, aunque han sido hechas para enajenación estatal, la mayoría de las entidades bancarias y empresas privadas se han acogido estos métodos y técnicas planteadas debido a que estas se han basado en las Normas Internacionales de Valuación IVS que emite la IVSC (International Valuation Standards Council).</p> <p>Los métodos sugeridos son el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual. Para este caso se utilizarán dos de ellos.</p> <p><b>Método de comparación o de mercado.</b> Este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, a través un análisis estadístico descriptivo y/o inferencial que oriente la tendencia central de valor que las ofertas indiquen. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia.</p> <p><b>Nota:</b> En los casos en que la muestra de mercado encontrada para el análisis por este método no tenga normalidad en estadística descriptiva, se utilizaran técnicas de última generación para la homogeneización de esta como es el caso de multicriterio, análisis multivariado a través de regresiones múltiples o el análisis bajo estadística inferencial, dependiendo del caso analizado.</p> <p><b>Método de Reposición.</b> Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo con sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Depreciación por Ross-Heidecke).</p> <p><b>Nota: Este método NO APLICA para los inmuebles sometidos a RPH.</b></p>

**Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

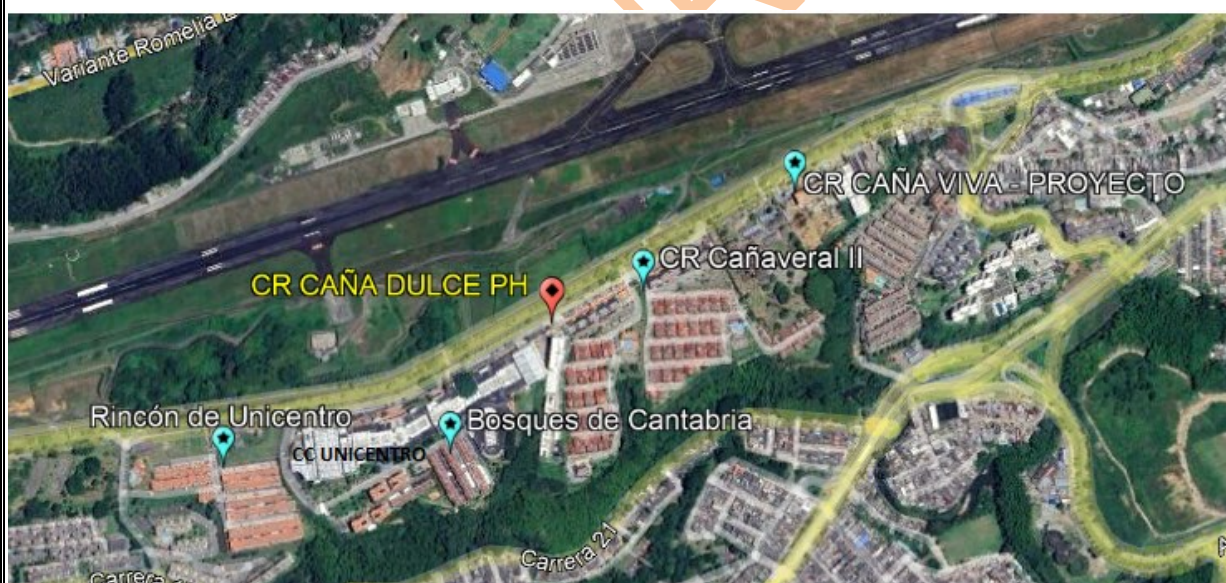
**11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):**

Se encontró información suficiente en el sector para la realización de esta valoración por el Método de Mercado.

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

**METODO COMPARATIVO:**

Durante la visita se realizó una búsqueda de inmuebles para venta en el mismo Conjunto Residencial y en los Conjuntos vecinos. De acuerdo con información suministrada por el portero y validado en la cartelera de la portería del Conjunto, NO hay en el momento ningún apartamento para la venta. Se realizó una búsqueda en los principales portales de internet, confirmándolo. Se encontraron ofertas en los conjuntos colindantes: CAÑAVERAL II, RINCON DE UNICENTRO, BOSQUES DE CANTABRIA, CAÑAVIVA, todos con características similares al Conjunto del cual forma parte el Inmueble en valoración:



Dato #1: <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/553f-9762-55fc22f0-944edd106b83-3685>

*"Inmueble-48863 Apartamento en venta 1° piso, conjunto cerrado cerca al centro comercial Unicentro, aeropuerto, sobre vía principal, excelente ubicación, cuenta con sala comedor con balcón, 3 habitaciones , habitación principal con baño privado con separación en vidrio templado y closet privado, baños con mueble incluido, cuarto de estudio, baño auxiliar, cocina*

*integral ampliada, zona de ropas, deposito propio, parqueadero privado techado 1 nivel, piscina, zona de juegos infantil, ascensor"*

## Apartamento en venta Canaveral II, San Joaquín

APARTAMENTO EN VENTA EN UNICENTRO/ PEREIRA



### Apartamento En Venta En Unicentro/ Pereira (48863).

Publicado hace 13 días por [Millán & Asociados](#) ✓

\$ 300.000.000

🏠 62 m<sup>2</sup> totales

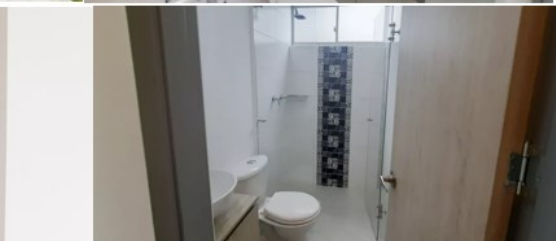
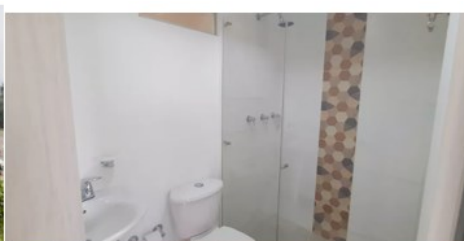
🛏 3 habitaciones

🚿 2 baños

Dato 2: [https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1345486379-venta-apartamento-unicentro-pereira-JM#position=12&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=82bbd9ec-a955-4570-9942-c4d653fb7683](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1345486379-venta-apartamento-unicentro-pereira-JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=82bbd9ec-a955-4570-9942-c4d653fb7683)  
[https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-unicentro/pereira/8270173?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rincon-de-unicentro/pereira/8270173?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



*"Código: 700FR5203 Con una ubicación privilegiada en Pereira, Risaralda, este moderno apartamento consta de tres alcobas, un baño privado, un baño social, un garaje, decorado con adosado, armarios empotrados, balcón, baño auxiliar, baño en habitación principal, calentador, clósets, cocina integral, depósito, gas domiciliario, hall de alcobas, suelo de cerámica o mármol, trasteros, vista panorámica y zona de lavandería"*



#### Venta Apartamento -unicentro Pereira

Publicado hace 12 días

Inmobiliaria con **identidad verificada**

**\$ 320.000.000**

Administración aproximada \$ 356.800

71 m<sup>2</sup> totales

3 habitaciones

1 baño

#### Ubicación principal

Rincon de unicentro - Pereira



Dato 3: [https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-cantabria/pereira/10239309?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-cantabria/pereira/10239309?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

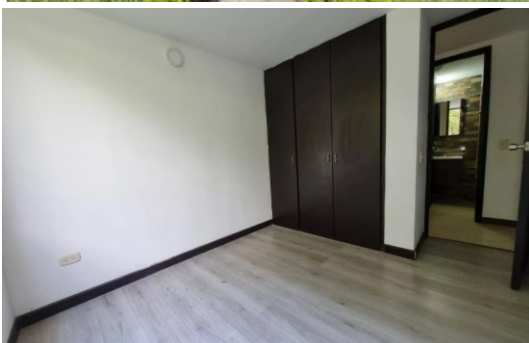
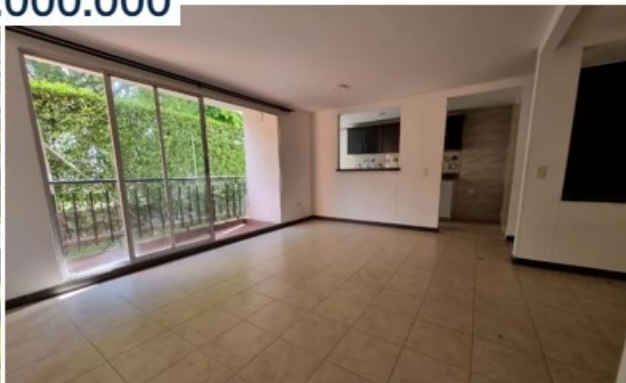
*"Apartamento en Unicentro de 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor con balcón, cocina integral, zona de lavandería, parqueadero propio. Zona social con Piscina, salón social, gimnasio, parque infantil, cancha deportiva".*

**Ubicación principal**

Aeropuerto - Pereira - Risaralda

Precio total (COP)

**\$ 280.000.000**



Habitaciones  
**3**

Baños  
**2**

Parqueaderos  
**1**

Antigüedad  
**9 a 15 años**

Área privada  
**70 m²**

Estrato  
**5**

Piso N°  
**1**

Código Fincaraíz: 10239309

Dato #4: <https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/canaviva/la-glorieta/pereira/4913502>

*"Proyecto ubicado al frente del Aeropuerto Internacional Matecaña y a pocos metros del Centro Comercial Unicentro, conformado por 4 torres donde se ubican espectaculares apartamentos y locales comerciales. Cómodos apartamentos de diferentes tamaños y con precios que se ajustan a lo que necesitas, donde podrás encontrar: sendero ecológico, guaduales, parque para mascotas, zona de meditación, piscina horizonte perdido, gimnasio, entre otros. Proyecto No vis.."*

## CAÑAVIVA

### Ubicación principal

La glorieta - Pereira - Risaralda

### Ubicaciones asociadas

30 agosto, La glorieta,...



**\$ 408.555.368 COP**

Á. total **72,81 m<sup>2</sup>**    Á. privada **67,9 m<sup>2</sup>**

Hab. **3**     Bañ. **2** 



# **METODO DE COMPARACION / MERCADO DE VENTA**

## **OFRECIMIENTOS VENTA APARTAMENTOS SECTOR UNICENTRO PEREIRA.**

DATO No	OFERTA	OFRECIDO POR	TIPO INMUEBLE	Area Privada m <sup>2</sup>	VR OFERTA	# PARO
1	CAÑAVERAL II - PISO 1	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/553f-9762-55fc22f0-944edd106b83-3685">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/553f-9762-55fc22f0-944edd106b83-3685</a>	APTO	62,00	\$ 300.000.000	1
2	RINCON DE UNICENTRO - PISO 4	<a href="https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1345486379-venta-apartamento-unicentro-pereira-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-cantabria/pereira/10239309?utm_source=Lifull-">https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1345486379-venta-apartamento-unicentro-pereira-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-cantabria/pereira/10239309?utm_source=Lifull-</a>	APTO	71,00	\$ 320.000.000	1
3	BOSQUES DE CANTABRIA - PISO 1	<a href="https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/canaviva/la-glorieta/pereira/4913502">https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/canaviva/la-glorieta/pereira/4913502</a>	APTO	70,00	\$ 280.000.000	1
4	CAÑAVIVA - NUEVOS	<a href="https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/canaviva/la-glorieta/pereira/4913502">https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/canaviva/la-glorieta/pereira/4913502</a>	APTO	67,90	\$ 408.555.368	2

Es importante resaltar el inmueble en valoración NO cuenta con parqueadero y las ofertas encontradas todas se ofrecen con parqueadero, por lo tanto, es necesario descontarlos del valor ofertado para poder obtener realmente el valor del área privada / m<sup>2</sup> de cada una de las ofertas.

Para la valoración de los Parqueaderos se tomarán los valores que la Lonja de Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca tiene establecidos y estandarizados para los avalúos a diferentes entidades y empresas del país.

### **1. VALOR COMERCIAL GARAJES PH (USO RESIDENCIAL) - EFE CAFETERO - 2023**

ESTRATO	SENCILLO CUBIERTO	SENCILLO DESCUBIERTO	DOBLE CUBIERTO	DOBLE DESCUBIERTO
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2	\$ 10.000.000	\$ 8.000.000	\$ -	\$ -
3	\$ 16.000.000	\$ 13.000.000	\$ 26.000.000	\$ 20.000.000
4	\$ 22.000.000	\$ 18.000.000	\$ 37.000.000	\$ 30.000.000
5	\$ 27.000.000	\$ 20.000.000	\$ 43.000.000	\$ 34.000.000
6	\$ 30.000.000	\$ 22.000.000	\$ 46.000.000	\$ 37.000.000
6**	\$ 32.000.000	\$ 26.000.000	\$ 50.000.000	\$ 40.000.000

Se tomarán entonces los siguientes valores para descontar:

**Parqueadero Sencillo Cubierto – Estrato 5: \$27.000.000**

**METODO DE COMPARACION / MERCADO DE VENTA**  
**OFRECIMIENTOS VENTA APARTAMENTOS SECTOR UNICENTRO PEREIRA.**

DATO No	OFERTA	TIPO INMUEBLE	Area Privada m <sup>2</sup>	VR OFERTA	# PARQ	VALOR TOTAL PARQ	VALOR FINAL SIN PARQ	V /m <sup>2</sup> Area Privada SIN HOMOG
1	CAÑAVERAL II - PISO 1	APTO	62,00	\$ 300.000.000	1	\$ 27.000.000	\$ 273.000.000	\$ 4.403.226
2	RINCON DE UNICENTRO - PISO 4	APTO	71,00	\$ 320.000.000	1	\$ 27.000.000	\$ 293.000.000	\$ 4.126.761
3	BOSQUES DE CANTABRIA - PISO 1	APTO	70,00	\$ 280.000.000	1	\$ 27.000.000	\$ 253.000.000	\$ 3.614.286
4	CAÑAVIVA - NUEVOS	APTO	67,90	\$ 408.555.368	2	\$ 54.000.000	\$ 354.555.368	\$ 5.221.729

Para hacer comparables los valores de áreas privadas de los datos de mercado encontrados en el estudio, con el inmueble en valoración se realiza homogenización por los factores más relevantes: Piso de Localización, Edad, acabados:

DATO No	OFERTA	TIPO INMUEBLE	Area Privada m <sup>2</sup>	VALOR FINAL SIN PARQ	V /m <sup>2</sup> Area Privada SIN HOMOG	PISO	EDAD	ACABADOS	TOTAL FACTORES	VR AREA PRIVADA HOMOG
1	CAÑAVERAL II - PISO 1	APTO	62,00	\$ 273.000.000	\$ 4.403.226	-3%	0%	0%	-3,0%	\$ 281.190.000
2	RINCON DE UNICENTRO - PISO 4	APTO	71,00	\$ 293.000.000	\$ 4.126.761	3%	0%	0%	3,0%	\$ 284.210.000
3	BOSQUES DE CANTABRIA - PISO 1	APTO	70,00	\$ 253.000.000	\$ 3.614.286	-3%	-5%	0%	-8,0%	\$ 273.240.000
4	CAÑAVIVA - NUEVOS	APTO	67,90	\$ 354.555.368	\$ 5.221.729	0%	10%	5%	15,0%	\$ 301.372.063

**METODO DE COMPARACION / MERCADO DE VENTA**  
**OFRECIMIENTOS VENTA APARTAMENTOS SECTOR UNICENTRO PEREIRA.**

DATO No	OFERTA	TIPO INMUEBL	Area Privada m <sup>2</sup>	VR AREA PRIVADA HOMOGEN	VR m <sup>2</sup> /AREA PRIVADA
1	CAÑAVERAL II - PISO 1	APTO	62,00	\$ 281.190.000	4.535.323
2	RINCON DE UNICENTRO - PISO 4	APTO	71,00	\$ 284.210.000	4.002.958
3	BOSQUES DE CANTABRIA - PISO 1	APTO	70,00	\$ 273.240.000	3.903.429
4	CAÑAVIVA - NUEVOS	APTO	67,90	\$ 301.372.063	4.438.469
				(X) = PROM \$/m <sup>2</sup>	<b>\$ 4.220.045</b>
				DATOS	4
				COEF DE ASIMETRIA	-1,0
<b>INTERVALO DE LOS DATOS</b>					
				(S) = DESVIACION	313.306,0
				(CV) = COEF DE VAR	7,42%
				LIM INFERIOR \$/m <sup>2</sup>	3.482.722
				LIM SUPERIOR \$/m <sup>2</sup>	4.957.367
<b>INTERVALO DE LA MEDIA</b>					
				(SE) = ERR STAND	156.653
				(CV) = COEF DE VAR	3,71%
				LIMITE INF \$/m <sup>2</sup>	3.851.383
				LIMITE SUP \$/m <sup>2</sup>	4.588.706

Según este análisis estadístico, el valor del área privada debería estar entre \$3.482.722 - \$4.957.367/m<sup>2</sup>. La media aritmética encontrada es de \$4.220.045/m<sup>2</sup>, con un coeficiente de variación del 7.42%, menor al 7.5% sugerido por la Resolución 620 de 2008, lo que demuestra ser una muestra normal. El perito decide tomar el valor arrojado como promedio por encontrar este valor como el más adecuado para adjudicar al predio teniendo en cuenta características generales del inmueble.

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA	TOTAL AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL DEL INMUEBLE
APTO 502. TORRE 1	69,00	\$ 4.220.045	\$ 291.183.073
<b>VALOR INMUEBLE METODO DE COMPARACION/MERCADO</b>			<b>\$ 291.183.073</b>

11.4.	<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>														
<p>Buenas. Zona en desarrollo continuo, se están construyendo muchos conjuntos residenciales de muy buenas características, adicionalmente, es un factor muy positivo la cercanía al CC Unicentro, al aeropuerto Matecaña y el localizarse sobre la vía que conduce al Valle.</p> <p>El sector es rodeado de zonas verdes y parques, amplias vías de acceso, variedad en transporte público y comercio.</p>															
11.5.	<b>TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACION</b>														
<p>Basados en las características que presentan el inmueble y el sector en general, se estima un tiempo de comercialización de 6 a 12 meses.</p>															
11.6.	<b>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA</b>														
<p>Se evidencia buena oferta de inmuebles para Venta tanto nuevos, en construcción y usados.</p>															
11.7.	<b>VACANCIA</b>														
<p>De acuerdo con lo evidenciado durante la visita y las ofertas encontradas en los portales de internet, de los 70 apartamentos del CR "Caña Dulce" no hay ninguno disponible para la venta, por lo tanto, la vacancia es del 0%.</p>															
11.8.	<b>VALUACIÓN:</b>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA</th> <th>TOTAL AREA PRIVADA m<sup>2</sup></th> <th>VR / m<sup>2</sup></th> <th>VR TOTAL DEL INMUEBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APTO 502. TORRE 1</td> <td>69,00</td> <td>\$ 4.220.045</td> <td>\$ 291.183.073</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE</b></td> <td><b>\$ 291.183.073</b></td> </tr> </tbody> </table>				CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA	TOTAL AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL DEL INMUEBLE	APTO 502. TORRE 1	69,00	\$ 4.220.045	\$ 291.183.073	<b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 291.183.073</b>
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CAÑA DULCE PH. AVN. 30 DE AGOSTO # 74-03/05/09. PEREIRA	TOTAL AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	VR / m <sup>2</sup>	VR TOTAL DEL INMUEBLE												
APTO 502. TORRE 1	69,00	\$ 4.220.045	\$ 291.183.073												
<b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 291.183.073</b>												
<p>EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE ES DE <b>\$291.183.073. DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y TRES PESOS M/C.</b></p>															
<p><b>Valuador:</b></p>  <p><b>Omar Cardona Medina</b>          Ingeniero Civil -          Mp 19202-35727 Cauca          RAA: AVAL-76305323 para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.</p>															

<b>12.</b>	<b>NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:</b>	
12.1.	NOMBRE DEL VALUADOR:	
12.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE	RAA
	Omar Aníbal Cardona Medina	AVAL-76305323
<b>13.</b>	<b>VIGENCIA DE LA VALORACIÓN</b>	
	De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una <b>vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.</b>	
<b>14.</b>	<b>CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME / DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:</b>	
	<p><b><i>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de OC Ingeniería EU.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Contar con el RAA de la ANA, es garantía de que los activos se están valuando estrictamente bajo las normas internacionales.</li> <li>➤ Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.</li> <li>➤ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.</li> </ul>	
<b>15.</b>	<b>DECLARACIONES DE VALORACION</b>	
	<p>OC Ingeniería manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración.</p> <p>El concepto económico que como avaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes.</p> <p>Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el VALOR de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación.</p>	



16.

**REGISTRO FOTOGRAFICO:**

**NOMENCLATURA**



**ACCESO PORTERIA**



**VISTA TORRE 1**



**VISTA TORRE 2 Y EDIFICIO DE PARQUEADEROS**



**ACCESO TORRE 1**







**NOMENCLATURA APTO 502 – TORRE 1**



**INTERIOR DEL APARTAMENTO  
SALA COMEDOR**



**VISTA SALA-COMEDOR-BALCON-ACCESO COCINA Y HAB 1**



**BALCON**



**COCINA**



**ZONA DE ROPAS INDEPENDIENTE CON PUERTA**



**HABITACION #1**



**HABITACION #2**





**HABITACION #3**



**BAÑO SOCIAL**



**HABITACION PRINCIPAL**



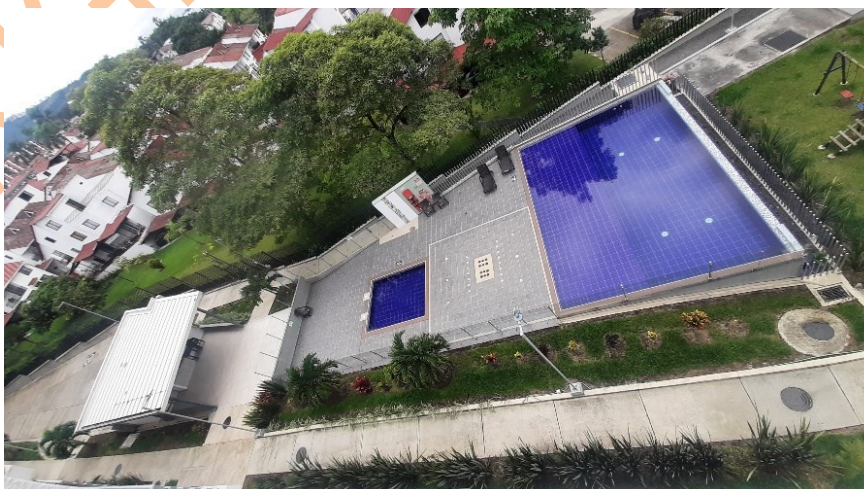
**VESTIER**



**BAÑO PRIVADO**



**VISTA ZONA SOCIAL DESDE EL PISO 5**







**VISTA JUEGOS INFANTILES Y ZONA VERDE**



**ZONA SOCIAL PISCINA JACUZZI**





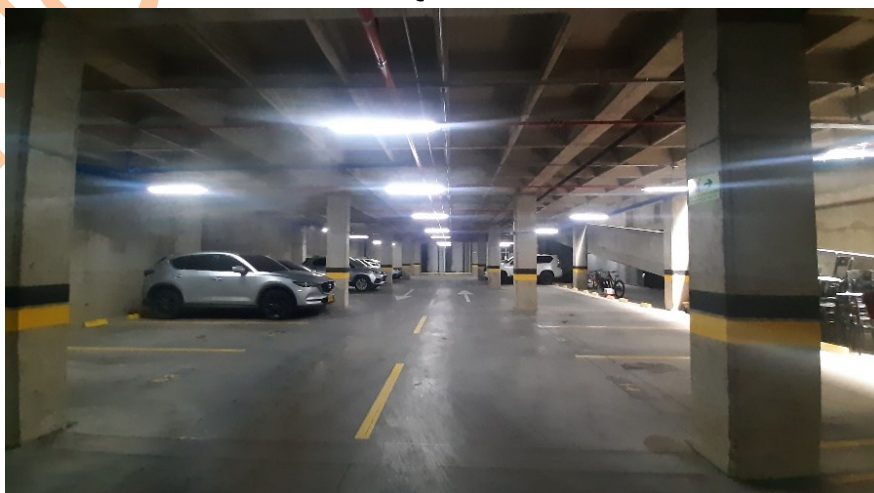
**SALON SOCIAL**



**EDIFICIO PARQUEADEROS**



**SOTANO 2 PARQUEADEROS TORRE 1**



**VISTA VECINDARIO - UNICENTRO**



**VISTA VECINDARIO CONJUNTO CAÑAVERAL**



18.

RAA



PIN de Validación: sbaf0a54



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



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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Mayo 2022

Regimen  
Regimen 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  
23 Mar 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: abaf0a54



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
16 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: abaf0a54



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 3 de 5





PIN de Validación: abaf0a54



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.  
Teléfono: 320 697 9916  
Correo Electrónico: [victoriaemolendez@gmail.com](mailto:victoriaemolendez@gmail.com)

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.  
Especialista en Finanzas - Universidad ICESI  
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería  
Magister en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abaf0a54

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: abaf0a54



Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**18. MANDATOS ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

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

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

Matricula Profesional 19202-35727 del Cauca.

Perito Avaluador RAA # AVAL-76305323

Para inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de infraestructura, Establecimientos de comercio, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Intangibles, Intangibles especiales, Maquinaria y Equipos y Maquinaria y Equipo móvil.

**Dirección, número de teléfono e identificación**

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

Identificación: Cedula de Ciudadanía 76.305.323 de Popayán

Tel 3206979916

**Profesión del perito y experiencia**

**INGENIERO CIVIL, 1989**

**UNIVERSIDAD DEL CAUCA/ Popayán/** Matricula profesional: 19202 - 35727 del Cauca

MASTER EN TASACION Y VALORACION, 2022

Universidad del Valle / Cali

MASTER EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2017

Universitat Politècnica de València(E)

ESPECIALISTA EN METODOS Y TECNICAS DE VALORACION MULTICRITERIO 2016

Universitat Politècnica de València(E)

ESPECIALISTA EN DRAGADOS Y PUERTOS, SPRBUN, BUENAVENTURA, 1999

Trainmar – Unctad / SPRBUN

ESPECIALISTA EN FINANZAS AVANZADAS 1996

Universidad Icesi / Cali

ESPECIALISTA EN SISTEMAS GERENCIALES EN INGENIERIA 1994

Universidad Javeriana /Cali

ESPECIALISTA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION 1992

Universidad del Valle / Cali

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

**Demanda Expropiación**

RAD: 76001 31 03 019-2021-00160-00

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL POR NECESIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA VIAL EN PARTE DEL PREDIO MOTIVO DEL ESTUDIO

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

DEMANDADOS: Sociedad Distribuciones Esplacol S.A

Documento peritazgo: Avalúo 1818-004-1 ML de fecha 15 de octubre de 2019. (49 folios)  
predio **ML-UF1-004-1**

**Imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, Risaralda – 8/2/22

Auto Interlocutorio No. Radicación N° 666-824-003-002-2019-00344-00

CIUDAD: SANTA ROSA DE CABAL (RISARALDA)

PROCESO: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA – VALORACION DEL AREA FISIOGRAFICA POR DONDE PASARA LA SERVIDUMBRE ELECTRICA PARA UNA RED DE ALTA TENSION.

DEMANDANTE: GRUPO DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. ESP

DEMANDADO: JORGE HUMBERTO ARANGO GRANADA Y OTROS

Documento peritazgo: Avalúo comercial corporativo Predio GEB 7 28 0166-05

**Demanda Expropiación Rad. 2020-00032-00**

PROCESO: EXPROPIACIÓN JUDICIAL

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI

DEMANDADO: STELLA PEREA DE LLADO, PIEDAD PEREA RAMOS Y OLIVIA GUERRERO OSSA

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL POR NECESIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA VIAL EN PARTE DEL PREDIO MOTIVO DEL ESTUDIO.

Juzgado quince Civil del Circuito de Cali.

Documento peritazgo: Avalúo comercial corporativo No. 1808-015 ML de fecha 28 de marzo de 2019. (Predio ML-UF4-015).

**Demanda Expropiación Rad. 2020-00105,**

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI E. S. D.

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL POR NECESIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA VIAL EN PARTE DEL PREDIO MOTIVO DEL ESTUDIO.

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI



DEMANDADOS: MARIA ELOISA CANO DE PEÑALOZA Y OTROS.

RADICACION: 2020-00105-00

**Demanda Expropiación**

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROCIACION JUDICIAL POR NECESIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA VIAL EN PARTE DEL PREDIO MOTIVO DEL ESTUDIO

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

DEMANDADOS: FERNANDO HUGO SANCHEZ ZUÑIGA Y OTROS.

**Rad.** 2019-00041-00

Documento peritazgo: Avalúo comercial corporativo No. 1809-022-18 ML de fecha 13 de marzo de 2019. (36 folios).

**Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Radicación No. 2016-00267-00

Año 2018

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL VERONA CLUB HOUSE P.H.

DEMANDADO: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S.

RESUMEN PERITAJE: VALORACION DE REPARACIONES NECESARIAS POR FALLAS EN LA CONSTRUCCION (obra civil, área piscina, obra estructural zonas comunes)

**Juzgado 17 civil de oralidad**

Proceso verbal #2019-00099-00

Año: 2018

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

DEMANDANTE: Sociedad F&D Company SAS

DEMANDADO: Sociedad Diseños y Producciones de Colombia SAS

Valoración de obras en local ubicado en el Centro Comercial Pacific Mall Local 103 (obras civiles, eléctricas, aire acondicionado, red de incendios, acabados, mueblería, obra metalmecánica)

RESUMEN PERITAJE: REVISION DE CANTIDADES DE OBRA Y ESTADO ACTUAL DE OBRAS LOCAL COMERCIAL

**Asociación de Ingenieros del Valle**

**Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición**

Año 2017

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

CONVOCANTE: INTEGRAR CONSTRUCCIONES S.A.S.

CONVOCADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocero y administrador del Fideicomiso PA2 559 Macroproyecto Altos de Santa Elena

RESUMEN PERITAJE: PERITAZGO TECNICO (revisión diseños hidrosanitarios, eléctricos, cimientos, estructurales, acabados), FINANCIERO (detalles proyecto, flujos de caja, contratación etc.) Y OPERATIVO (obras civiles, eléctricas, acabados, cimientos, estructurales) DEL SECTOR A- FASE I PARA EL MACROPROYECTO DE APARTAMENTOS DE INTERES SOCIAL ALTOS DE SANTA ELENA UBICADO EN LA CIUDAD DE CALI (560 APARTAMENTOS – 16 TORRES) DE LA FASE I.

### **Asociación de Ingenieros del Valle**

### **Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición**

Año 2017

CIUDAD: CALI (VALLE DEL CAUCA)

CONVOCANTE: JUAN CARLOS TORRES HURTADO

CONVOCADO: MUNICIPIO DE JAMUNDI (VALLE DEL CAUCA)

RESUMEN PERITAJE: PERITAZGO TECNICO, FINANCIERO Y OPERATIVO DE TODO EL MACROPROYECTO DE APARTAMENTOS DE INTERES SOCIAL ALTOS DE SANTA ELENA UBICADO EN LA CIUDAD DE CALI SECTOR A (560 APARTAMENTOS) Y SECTOR B (560 APARTAMENTOS) VIP DE LA FASE I.

Declaro que:

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



MUNICIPIO DE PEREIRA  
NIT: 891.480.030-2  
SECRETARIA DE HACIENDA  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NUM UNICO. 31275640  
FACTURA No. 12642519



Nombre del Propietario	DIDIER SANCHEZ OSPINA	PERIODO FACTURADO Desde 2023 Hasta 2023 Facturas sin cancelar 1
Dirección del Predio	A 30 DE AGOSTO N° 74 03 CJRS CAÑADULCE P.H. AP 502 TO 1 P 5...	
Dirección de Cobro	Cjrs CANADULCE P.H. Ap 502 To 1 P 5 (NIVEL 9.60 M)	
No Ficha Catastral	0109000001101463901050003	

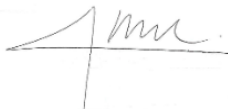

A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 182.988.000	Medio Alto	1.2	50	69
INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR				
CONCEPTO			VALOR	
VALOR DEUDA A DICIEMBRE			\$ 0	
INTERESES			\$ 0	
SUBTOTAL			\$ 0	

B - VIGENCIA ACTUAL				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 190.875.000	Medio Alto	1.2	50	69
LIQUIDACIÓN				
CONCEPTO			VALOR	
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)			\$ 1.878.730	
INTERESES			\$ 143.373	
VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE			\$ 572.625	
VALOR TOTAL AÑO			\$ 2.594.728	

VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR	\$ 0	PAGUESE HASTA  31 de Diciembre de 2023
VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE	\$ 2.594.728	
VALOR A PAGAR POR TODO EL AÑO SIN DESCUENTO	\$ 2.594.728	
TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO	\$ 2.594.728	

NOTA DE INTERES:

Banco de Bogota, Bancolombia, Popular, AvVillas, Occidente, Davivienda, Sudameris, Itau, BBVA, Caja Social, Agrario, Pichincha, Colpatría, Bancoomeva, CFA, Apostar y Empresa Energía Pereira. Por internet, con tarjeta débito o crédito en tributario.pereira.gov.co. PAGOS A NIVEL NACIONAL CON TODOS LOS BANCOS, mediante factura de pago.



AUDITORIA S.G.I PLUS [ PERSONAL : 00-Administrador TERMINAL: weblogic.pereira.gov.co:oracle- FECHA Y HORA: 05-11-2023 05:11:09 ]

Alcalde Municipal

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE

0109000001101463901050003

Cjrs CANADULCE P.H. Ap 502 To 1 P 5 (NIVEL 9.60 M)

DIDIER SANCHEZ OSPINA

\$ 2.594.728

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

31275640


04 de Noviembre de 2023

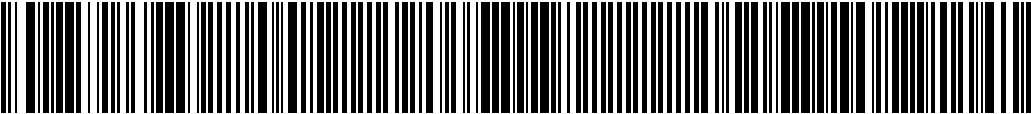
Desde 2023 Hasta 2023

31 de Diciembre de 2023

Factura No.

12642519





(415)7709998000285(8020)000031275640(3900)00000002594728(96)20231231

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO

0109000001101463901050003

Cjrs CANADULCE P.H. Ap 502 To 1 P 5 (NIVEL 9.60 M)

DIDIER SANCHEZ OSPINA

\$ 2.594.728

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

31275640


04 de Noviembre de 2023

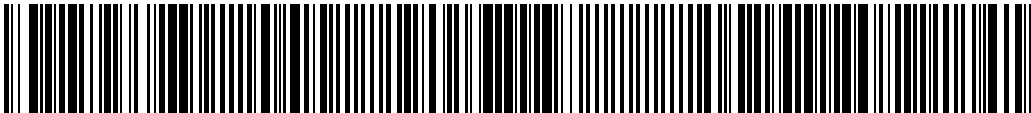
Desde 2023 Hasta 2023

31 de Diciembre de 2023

Factura No.

12642519





(415)7709998000285(8020)000031275640(3900)00000002594728(96)20231231

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO

0109000001101463901050003

Cjrs CANADULCE P.H. Ap 502 To 1 P 5 (NIVEL 9.60 M)

DIDIER SANCHEZ OSPINA

\$ 2.594.728

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

31275640


04 de Noviembre de 2023

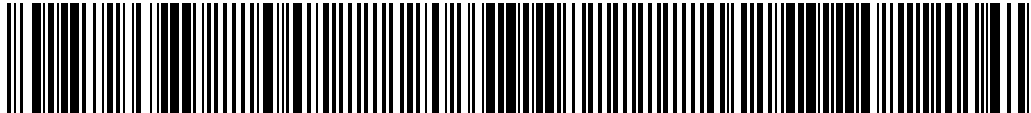
Desde 2023 Hasta 2023

31 de Diciembre de 2023

Factura No.

12642519





(415)7709998000285(8020)000031275640(3900)00000002594728(96)20231231