



04-2019-00322 PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO BBVA COLOMBIA JULIAN SALAMANCA VANEGAS - APORTAR AVALUO

9682-21100701

PUERTA Y CASTRO ABOGADOS <puertaycastro@puertaycastro.com>

Lun 27/09/2021 14:32

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Mario Pinto <mario.pinto@puertaycastro.com>

Señor (a)

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E.S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA JULIAN SALAMANCA VANEGAS****RADICACIÓN: 04-2019-00322****ASUNTO: APORTAR AVALÚO**

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de **JULIAN SALAMANCA VANEGAS** demarcado con el número de nomenclatura urbana **CALLE 18 No. 41 A - 19 LOTE 4 MANZANA Q de Cali**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-79429 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Manifiesto al señor Juez que por un error de digitación se citó en el avalúo comercial que la ciudad y el Departamento del inmueble es PEREIRA - RISARALDA, siendo lo correcto CALI - VALLE DEL CAUCA, se aporta no obstante se solicitó corregir el avalúo.

Se estima el avalúo Comercial en la suma de: **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$270.864.800.00)**

Aporto **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**, expedido por el Perito Evaluador **TINSA** y **CERTIFICADO INSCRIPCION CATASTRAL No. 26817** expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Departamento Administrativo de Hacienda.

Del señor Juez, Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C.C. No. 31.294.426 de Cali

T.P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor (a)

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE **BANCO BBVA COLOMBIA JULIAN SALAMANCA VANEGAS**

RADICACIÓN: 04-2019-00322

ASUNTO: APORTAR AVALÚO

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar avalúo comercial y catastral del bien inmueble de propiedad de **JULIAN SALAMANCA VANEGAS** demarcado con el número de nomenclatura urbana **CALLE 18 No. 41 A - 19 LOTE 4 MANZANA Q de Cali**, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **370-79429 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**

Manifiesto al señor Juez que por un error de digitación se citó en el avalúo comercial que la ciudad y el Departamento del inmueble es **PEREIRA - RISARALDA**, siendo lo correcto **CALI - VALLE DEL CAUCA**, se aporta no obstante se solicitó corregir el avalúo.

Se estima el avalúo Comercial en la suma de: **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$270.864.800.00)**

Aporto **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**, expedido por el Perito Evaluador **TINSA** y **CERTIFICADO INSCRIPCION CATASTRAL No. 26817** expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Departamento Administrativo de Hacienda.

Del señor Juez, Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C. C. No. 31.294.426 de Cali

T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

alc



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
SALAMANCA VANEGAS JULIAN	6	100%	CC	94459154

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
6460	30/12/2008	2	CALI	06/01/2009	79429

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100101800140023000000023	Avalúo catastral: \$195,469,000
Dirección Predio: C18 41 A 19	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 3	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 174	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 287	Tipo de Predio: CONST.
Area(s) Anexo(s) de Construcción: 21	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".	Descripción Anexo: METALICA, ZINC, BALDOSA COMUN

Expedido en Santiago de Cali a los 15 días del mes de febrero del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 26817

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



Recibo No: 99010000004495027 C.C: 89527841.5
PUERTA Y CASTRO ABOGADOS
ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL
LAS SOLICITUDES DE REVISION DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7700
29531048 15/02/2021 01:48:23 p.m. 1 DE 1

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333300848349



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

tinsa

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	JULIAN SALAMANCA VANEGAS	Número de Identificación	94459154
Tipo Identificación	CC	Fecha Corrección	N/A
Fecha Avalúo	2021-08-02	Sector	URBANO
Departamento	RISARALDA	Ciudad	PEREIRA
Dirección	CL 18 #41 A -19 LT 4 MZ Q	Barrio	SAN JUDAS TADEO II
Conjunto/Edificio	NO APLICA	Solicitud para	LINEA REMATE
Consecutivo Entidad	165426	Uso	VIVIENDA
Línea de vivienda	VIVIENDA		
Tipo	CASA		
Clase	VIV. SUBDIVIDIDA		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	2	Número de Sótanos	0		
Año Construcción	1963	Vetustez (Años)	58	Estado de Construcción	USADA (U)		
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No		
Estado Conservación	REGULAR			Avance de obra(%)	0		
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0	Bodega	0
Total Garajes	0			Cubierto	0	Uso Exclusivo	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0	Doble	0
Iluminación	BUENO			Cocina	0	Terraza	0
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0	Servidumbre	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0	Jardín	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0	Balcón	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0		
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	No	Núm. Edificios/Casas	0	Unid. Por Piso	0
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	No	Total Unidades	0		
Zon. Mat. Inmobiliaria	290-						
M. Inmob. Principal 1	00079429	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4			
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5			
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1			
				M. Inmob. DP 2			
Núm. Escritura	6460	Núm. Notaría	2	Ciudad de Notaría	CALI		
Fecha Expedición Escritura	2008-10-30						

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato 3	Legalidad APROBADO	Topografía PLANA	Transporte BUENO
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO	AMOBILIAMIENTO URBANO
Sector	Predio		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si
Telefonía	Si No		Ciclo rutas No
			Parques No
			Paradero No
			Alumbrado Si
			Z. Verdes No
			Arborización No
			Alamedas No

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera a un futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayora de las obras se remiten a la remodelacin y reforma de las edificaciones ya existentes.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

DOTACIÓN COMUNAL

Portería N/A	Salón Comunal N/A	Aire Acond. Central N/A	Club house N/A
Juego Niños N/A	Bicicletero N/A	Eq. Presión Cons N/A	Z. Verdes N/A
Citófono N/A	Bomba Eyectora N/A	Tanque Agua N/A	Gj. Visitantes N/A
Cancha Mult. N/A	Shut Basuras N/A	Cancha Squash N/A	Gimnasio N/A
Golfito N/A	Piscina N/A	Planta Elect. N/A	
Ascensor N/A	Núm. Ascens. 0		
Otros N/A			

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) No

Usos

Permitidos Residencial

Condicionados Comercio

No permitidos Industrial

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) No

Índice de Ocupación No **Índice de Construcción** No

Aislamientos No **Antejardín** No **Altura** No

Licencia No

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** Avaluo de fachada no es posible verificar el estado de habitabilidad del inmueble, descripción de dependencias incompleta en la escritura aportada.
- Observación Edificabilidad:** Inmueble presenta inconsistencia en área de lote irregular, escritura reporta 168.66m2, ficha predial 174m2, se opta liquidar con la menor área registrada. Se liquida el área construida en base al I.O y al área del lote.
- Observación Uso Inmueble:** Avaluo de fachada no es posible determinar el uso actual del inmueble.
- Observación Riesgos Amenazas:** Avaluo de fachada, no es posible verificar el estado de habitabilidad del inmueble así como su estado de conservación.
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avaluo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	168.66	\$500.000	\$84.330.000
AREA CONSTRUCCION	236.12	\$790.000	\$186.534.800
Valor Total Avalúo			\$270.864.800
Valor Asegurable			\$186.534.800

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

Favorable con Observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

aplica para: Línea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador OSCAR JULIAN MURIEL VINASCO
CC / NIT 1130610465
Registro R.A.A 1130610465
Fecha 2021-08-03

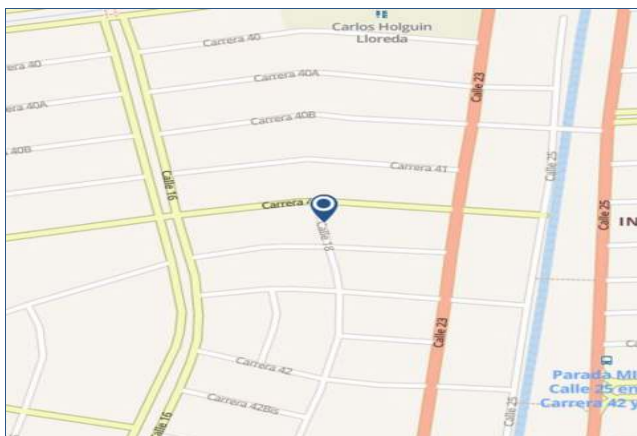


Firma

FOTO PRINCIPAL


Latitud 3.41623

Longitud -76.52330


OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Debido a que el área de lote es una duda, porque existen varias áreas en los documentos. En escritura, el área descrita de 168,66 m², y no concuerda con los linderos. Y en ficha catastral se describe área de 174 m². Se trabajará con el área 168,66 m², ya que es la legalizada. Y al aplicar la norma tendría área susceptible de ser legalizada de 236,12 m², donde: P1 = 118,06 m² y P2 = 118,06 m².

NORMA

Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	Si NO SUMINISTRADA
Decreto / Acuerdo	POT 373 DEL 2014
Uso principal	Residencial
Altura permitida	2.00 Pisos
Aislamiento posterior	3
Aislamiento lateral	0
Antejardín	0
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción	1.7

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	0.00 m ²
Área registrada en títulos	0.00 m ²
Área permitida por norma	236.12 m ²
Área catastral	287.00 m ²
Área licencia de construcción	0.00 m ²

ÁREA VALORADA	236.12 m²
----------------------	-----------------------------

OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	Si
Servicios públicos independientes	No

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 16 # 35 - CALI, VALLE DEL CAUCA	56	156.00	260.00	\$1.000.000,00	\$350.000.000,00	3154726093
2	CL 12 B # 32 A - 86 CALI, VALLE DEL CAUCA	40	180.00	280.00	\$1.230.000,00	\$450.000.000,00	312 6730342
3	CL 15A # 45 - CALI, VALLE DEL CAUCA	56	154.00	275.00	\$1.000.000,00	\$365.000.000,00	3024078248

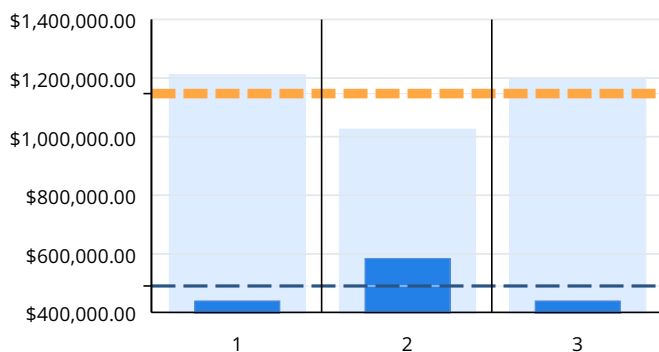
SUJETO	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.
	58	168.66	236.12

Análisis de los factores

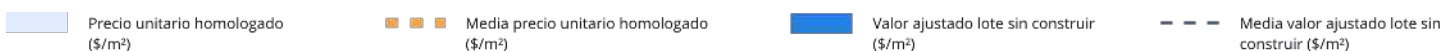
#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.346.153,85	1.67	S	S	S	0.94	0.96	1.00	▲ 0.90	\$1.214.769,23	\$442.307,69
2	\$1.607.142,86	1.56	S	S	S	1.00	0.64	1.00	▲ 0.64	\$1.028.571,43	\$586.666,67
3	\$1.327.272,73	1.79	S	S	S	0.94	0.96	1.00	▲ 0.90	\$1.197.730,91	\$442.207,79

SUJETO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
	1.40

Resultado de valores



	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$1.028.571,43	\$442.207,79
MEDIA	\$1.147.023,86	\$490.394,05
MÁXIMO	\$1.214.769,23	\$586.666,67
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$84.046,85	\$68.075,03
DISPERSIÓN	8.97 %	17.00 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7.33 %	13.88 %



DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Ofertas localizadas en el mismo sector, que presentan similitud al bien tasado en aspectos generales como área, de lote y construcción teniendo en cuenta que no se pudo ingresar al inmueble no es posible calificar aspectos como dependencias, acabados, estado de conservación etc. Se opta liquidar por el rango medio del estudio.

■ CROQUIS

NO HAY FOTO

|

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



BALCÓN

NO HAY FOTO

NORMA

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

NORMA

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

NORMA

Capa: Extrato social por lado de manzana

#	Lado	Extrato	Fecha actualización	Remover
1	312200148	3	2022-04-30	<input checked="" type="checkbox"/>

Capa: Edificabilidad

#	Índice constr base	Índice constr adicional	Índice ocupación	Normas volumétricas	Norma complementaria	Reducciones	Remover
1	1,7	2,5		Ver más	Ver más		<input checked="" type="checkbox"/>

Capa: Edificabilidad índice de construcción adicional

Capa: Edificabilidad índice de construcción base

Capa: Unidades de planificación urbana

Capa: Tratamientos urbanísticos

Capa: Áreas de actividad

#	Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CUB	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
1	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	<input checked="" type="checkbox"/>

Capa: Construcciones

Capa: Terrenos urbanos

#	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Epo avalúo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terrano	Predio	Fecha actualización	Área
1	468748	1547800230000	76031010010880044002050000023	C. 16 41 A 19	01	00	10	18	2014	0029	0023	2021-05-06	173,456216425

Capa: Marcas catastrales

Capa: Superficies limitadoras de oblicuación

Capa: Barrios y sectores

#	Código	Nombre	Área	Perímetro	Remover
1	2518	San Judas Tadeo II	280963,104	1700,019	<input checked="" type="checkbox"/>

Capa: Comunas

#	Código	Nombre	Área	Perímetro	Remover
1	10	Comuna 10	4267726,149	9404,270	<input checked="" type="checkbox"/>

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA

NO HAY FOTO

|

CONTADOR DE LUZ

NO HAY FOTO

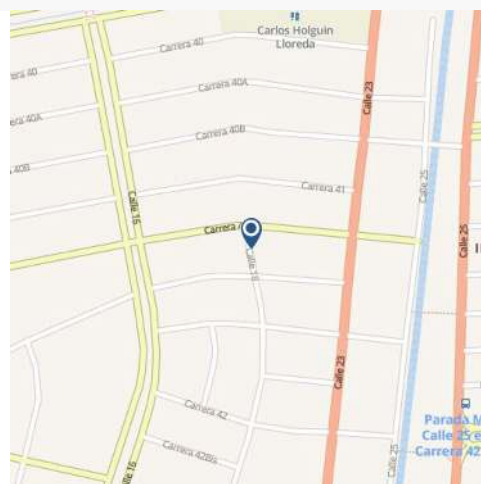
|

CONTADOR DE GAS

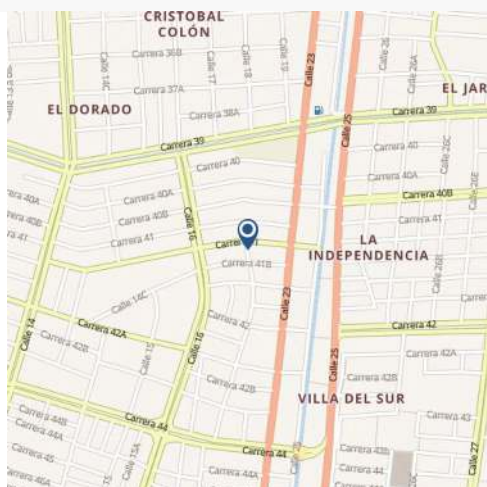
NO HAY FOTO

|

CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Escritura

inmueble: **LOTE DE TERRENO NUMERO 4 DE LA MANZANA Q Y LA CASA DE HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA**, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Cali, con acceso por el número 41 A - 19 de la Calle 18 de la actual nomenclatura urbana de éste Municipio, posee un área privada de 168.66 M2, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyos linderos particulares son: La casa consta de 5 alcobas, dos cocinas de bahareque, pospatios, antejardín, paredes de ladrillo propias, techo de barro y servicios de agua y alcantarillado. **LINDEROS:** **NORTE:** Colinda con extensión de 24.00 metros con el lote numero 5, de la manzana Q. **SUR:** Colinda con extensión de 22.00 metros con el lote numero 3. **OCCIDENTE:** Colinda en extensión de 7.00 metros con el lote numero 7 de la manzana Q. **ORIENTE:** Colinda con extensión de 7.00 metros con la Calle 18. La venta también incluye la(s) línea(s) telefónica(s). No obstante la mención de las áreas, longitudes y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.-** Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el inmueble. **TERCERO.-** Que el referido inmueble fue, adquirido por EL VENDEDOR por compra que él hizo a MARGOTH ILES DE MUÑOZ, mediante la escritura pública número 632 del 17 de julio de 1998 otorgada en la Notaría Única de Pradera, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **CUARTO.-** Que

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador 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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: b1cd0a9c



<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) OSCAR JULIAN MURIEL VINASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1130610465, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1130610465.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JULIAN MURIEL VINASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	26 Abr 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	25 Mar 2021	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	25 Mar 2021	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de 	25 Mar 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: b1cd0a9c



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.

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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 43 # 14 C - 73 CASA 18 B PISO 2

Teléfono: 3006474265

Correo Electrónico: ojmurielv@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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) OSCAR JULIAN MURIEL VINASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1130610465.

EI(la) señor(a) OSCAR JULIAN MURIEL VINASCO 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: b1cd0a9c



PIN DE VALIDACIÓN

b1cd0a9c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal