

RV: 2021-00518-00 LEVANTAMIENTO MEDIDA CUATELAR

Juzgado 14 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j14fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 06/03/2023 15:19

Para: Luz Karen Torres Hernandez <ltorresh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: HENIO MARQUEZ <heniomarquez_1@yahoo.es>

Enviado: lunes, 6 de marzo de 2023 14:02

Para: Juzgado 14 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j14fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Gladyscarmenza Leon <gladyscarmenzaleon@hotmail.com>; Maria Delgado

<mvdelgado2010@gmail.com>

Asunto: 2021-00518-00 LEVANTAMIENTO MEDIDA CUATELAR

Santiago de Cali, marzo 6 de 2023

Doctora

SAIDA BEATRIZ DE LUQUE FIGUEROA

Juez Catorce de Familia de Cali

E. S. D.

Ref.: Incidente para el levantamiento medida cautelares

Proceso DECLARACIÓN DE EXISTENCIA DE UNIÓN MARITAL DE HECHO Y
SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES

Demandante: GUSTAVO ADOLFO ARANGO PIEDRAHITA

Demandado: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA Y HEREDEROS INDETERMINADOS
DE ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ (q.e.p.d.)

Radicación: 76001311001420210051800

Remito con el presente dos archivos en pdf

1. LEVAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR a 6 fls.
2. PRUEBAS INCIDENTE DE MEDIDAS CAUTELARES a 103 fls.

Cordialmente,

ENIO MÁRQUEZ

HENIO MARQUEZ SANCHEZ
Abogado
Especialista en Derecho Procesal Civil

Santiago de Cali, marzo 6 de 2023

Doctora
SAIDA BEATRIZ DE LUQUE FIGUEROA
Juez Catorce de Familia de Cali
E. S. D.

Ref.: Incidente para el levantamiento medida cautelares

Proceso DECLARACIÓN DE EXISTENCIA DE UNIÓN MARITAL DE HECHO Y SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES
Demandante: GUSTAVO ADOLFO ARANGO PIEDRAHITA
Demandado: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ (q.e.p.d.)
Radicación: 76001311001420210051800

HENIO MARQUEZ SANCHEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial del extremo demandado MARIA VICTORIA DELGADO CADENA, por medio del presente escrito, conforme lo dispone el artículo 598 del C.G.P., en su numeral 4, promuevo incidente para levantamiento de medidas cautelares con fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1. El bien inmueble registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 370-239035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el barrio El Ingenio en la carrera 83 No. 18-32 T de la ciudad de Cali fue adquirido por mi mandante tal y como consta en la escritura No. 3854 del 7 de julio de 2004, esto es antes de constituirse la unión marital de hecho, tal y como se informó en la contestación de la demanda.
2. En la solicitud del decreto de la medida cautelar conjuntamente con la demanda de declaración de existencia de una unión marital de hecho y sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, no se acompañan pruebas de la existencia de la unión marital de hecho desde antes de diciembre de 2008, solo la afirmación y deducciones que realiza el

demandante en su condición de hijo del causante Arango Ramírez. Y esto es entendible, porque el demandante convivió con su padre solo hasta el momento en que sale de su hogar en 1989, según consta en los documentos aportados por el demandante, por esta razón le estaba vedado conocer con exactitud fechas e intimidades de su progenitor.

3. El valor de la caución impuesta por el Despacho, con fundamento en la cuantía estimada por el demandante no garantiza los posibles perjuicios que se puedan causar al demandado.
4. El demandante ha inducido a error al Despacho, quien en la demanda señaló que “El trámite del proceso verbal sumario se guiará por un proceso de mayor cuantía toda vez que el valor de las pretensiones superan 150 smmlv tal como lo consagra el artículo 25 del CGP- (\$908.526)-, en la suma de \$568.486.000” al subestimar en alto grado el monto del valor de sus pretensiones que, sometidas a avalúos formales, sextuplican el valor señalado en la cuantía de las pretensiones.

RAZONES DE DERECHO DEL INCIDENTE

Artículo 598 numeral 4 del Código General del Proceso

Frente al decreto de las medidas cautelares, es relevante precisar la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, en este caso respecto del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-239035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el barrio El Ingenio en la carrera 83 No. 18-32 T de la ciudad de Cali, como se ha indicado, este fue adquirido por mi mandante tal y como consta en la escritura No. 3854 del 7 de julio de 2004, antes de que se conformara la unión marital de hecho con dineros obtenidos de su trabajo personal, y ahorro individual, sin que para tales efectos haya recibido aportes económicos de terceras personas.

Con las pruebas aportadas por el demandante con la demanda y en la subsanación de la misma no es posible, tener siquiera un indicio de la fecha de inicio de la unión marital de hecho, por lo que no resulta lógico, incluir los bienes que son única y exclusivamente de propiedad de la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA, existiendo bienes a nombre los compañeros permanentes; situación que nos lleva a inferir que estos posiblemente pertenecen a la

sociedad patrimonial conformada entre compañeros permanentes, de ahí que conforme a lo preceptuado por el artículo 598 numeral 4 del C.G.P. solicito el levantamiento de las medidas cautelares dictadas sobre este predio, para lo cual aporto como prueba la resolución de sustitución de pensión otorgada por COLPENSIONES en favor de la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA de la conformación de la unión marital de hecho a partir de diciembre de 2008.

Inducción al error al despacho en la imposición de la caución por indebida determinación de la cuantía

De otro lado, es necesario entrar a analizar el valor de caución solicitada por el Despacho, que en efecto, fue exigida con apego a la norma procesal, pero que no garantiza el cubrimiento de los posibles daños que pueda causar el registro de la demanda en el certificado de tradición del inmueble de propiedad de la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA y de los bienes que presuntamente pertenecen a la sociedad, en caso que la sentencia no resulte favorable al demandante, ya que la misma no se ajusta al valor real de los inmuebles.

Como es claro, la demanda incoada busca la declaración de la existencia de una unión marital de hecho y en consecuencia la existencia de una sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, misma que en su esencia determina la cuantía.

Ahora bien, para efectos de la imposición de las medidas cautelares en este caso, el registro de la demanda por no tratarse de procesos en los que la cuantía se determina por el valor catastral (de pertenencia, deslinde y amojonamiento, servidumbres, expropiaciones y división de bienes comunes), se hace necesario precisar con claridad la cuantía.

El numeral 1º del artículo 25 del Código General del Proceso dispone que la cuantía se determinará por el valor de las pretensiones, en este caso, cobra importancia el valor de los bienes considerados como bienes de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, teniendo el demandante la obligación en el acápite petitorio de las medidas cautelares relacionar el valor de los inmuebles con el fin de estimar una cuantía razonada, que al momento de imponer una caución, la misma sea eficiente y suficiente. Lo que no hizo el

*Proceso Ordinario de Existencia de Unión Marital de Hecho y Sociedad Patrimonial entre
Compañeros Permanentes
Gustavo Adolfo Arango Piedrahita Vs María Victoria Delgado Cadena*

demandante porque como se puede apreciar la demanda no relaciona el valor de cada bien, y en dicho valor tampoco se incluye la totalidad de estos.

Lo que me permito demostrar presentando al despacho el valor estimado de los bienes relacionados en la demanda sobre el cual se solicita el registro de la medida cautelar, teniendo en cuenta el avalúo comercial de los bienes:

INMUEBLE	Año 2023
Adquirido mediante escritura pública N° 3854 del 07-07-2004 de la Notaria Séptima del Círculo de Cali, predio urbano adquirido por la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA por compra realizada al señor JORGE TORRES MONTAÑO, con matrícula inmobiliaria 370-239035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el Lote 14, manzana P, Urbanización El Ingenio III, en la carrera 83 N° 18-32 T de Cali.	\$1.367.596.231
Adquirido mediante escritura pública N° 1323 del 25-04-2013 de la Notaria Veintiuno (21) del Círculo de Cali, un predio urbano adquirido por el señor ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ y la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA por compra realizada al señor FREDY CARDENAS VILLAREJO, con matrícula inmobiliaria 370-271349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el Lote 6, manzana R, Urbanización El Ingenio III de Cali de la carrera 83 A 20 R 6 T.	\$1.535.188.616
Adquirido mediante escritura pública N° 920 del 08-07-2015 de la Notaria Primera del Círculo de Cali, un predio urbano de naturaleza comercial adquirido por el señor ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ, y la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA, por compra realizada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con matrícula inmobiliaria 370-876883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la carrera 85C2 N° 54 A- 28 Edificio Multifamiliar Mixto Vega del Río, de Cali.	\$91.000.000
Adquirido mediante escritura pública N° 2422 del 05-12-2017 de la Notaria Única de Jamundí, el 50% de un predio rural Lote B1 de la Hacienda Valle, arriba del municipio de Jamundí (V.); por compraventa realizada por la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA y el señor JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR, en común y proindiviso equivalente al 5,8% del 32,15% de un predio de mayor extensión; con matrícula inmobiliaria 370-857943 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.	\$20.000.000
Un vehículo automotor camioneta marca RENAULT, línea DUSTER DYNAMIQUE, de placas MWU227, color gris estrella, modelo 2013 y matrícula de la Secretaria de Movilidad del Municipio de Santiago de Cali, adquirido por el señor ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ.	\$25.060.000
Cuantía razonada:	\$3.038.844.847

El valor de la cuantía razonada de los bienes relacionados en el proceso es de aproximadamente en \$3.038.844.847 siendo necesario señor Juez que se

preste caución sobre una cuantía razonada y no sobre cualquier valor que podría resultar dañoso para mi defendida.

El valor presentado en la cuantía de la demanda evade cumplir con apego a la norma el pago de las cauciones pues al menos estos deben aproximarse a los montos que serían los reales si se aportará una base legal del valor de los bienes representado en avalúos formales o partir de la oferta en el mercado, que con esta solicitud si se aportan.

Con fundamento en las razones de derecho antes expuestas me permito elevar la siguiente

SOLICITUD

1. Se levante la medida cautelar de registro de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-239035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el barrio El Ingenio en la carrera 83 No. 18-32 de la ciudad de Cali, que como se ha manifestado, fue adquirido por mi mandante tal y como consta en la escritura No. 3854 del 7 de julio de 2004.
2. Se ajuste el valor de la caución, a efectos que ésta se otorgue sobre el valor de razonado de las pretensiones que incluya todos los bienes, para efectivizar la medida cautelar sobre los bienes sujetos a registro.
3. Para efectos del levantamiento de medida cautelar si el Despacho lo considera pertinente, mi representada está en disposición de prestar caución para garantizar lo que se pretende, dentro del presente proceso declarativo.

PRUEBAS

Documentales:

1. Téngase como pruebas la resolución de sustitución de pensión de COLPENSIONES otorgada a MARÍA VICTORIA DELGADO CADENA que dan cuenta de la fecha de constitución de la unión marital de hecho de mi representada.

*Proceso Ordinario de Existencia de Unión Marital de Hecho y Sociedad Patrimonial entre
Compañeros Permanentes
Gustavo Adolfo Arango Piedrahita Vs María Victoria Delgado Cadena*

2. El avalúo comercial realizado por el señor FEDERICO ESTRADA LOZANO, perito evaluador con registro 16915934 de los siguientes inmuebles:

Con matrícula inmobiliaria 370-239035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el Lote 14, manzana P, Urbanización El Ingenio III, en la carrera 83 N° 18-32 T de Cali, V de propiedad de la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA.

Con matrícula inmobiliaria 370-271349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el Lote 6, manzana R, Urbanización El Ingenio III de Cali de la carrera 83 A 20 R 6 T, adquirido por el señor ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ y la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA.

Con matrícula inmobiliaria 370-876883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la carrera 85C2 N° 54 A- 28 Edificio Multifamiliar Mixto Vega del Río, de Cali, adquirido por el señor ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ, y la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA.

3. Copia de la escritura del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-857943 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
4. Copia del pago de Impuestos de la camioneta Renault Duster con placas No. MWU227, color gris estrella, modelo 2013.

Testimoniales:

Sírvase citar al señor FEDERICO ESTRADA LOZANO, perito evaluador con registro 16915934, con el fin de que rinda el informe sobre los avalúos aportados, quien podrá ser notificado en:

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100- 318809673,

Email: [avaluarteconsultores@gmail](mailto:avaluarteconsultores@gmail.com)

comgerencia@avaluarteconsultores.com

De la señora Juez, atentamente,


HENIO MARQUEZ SANCHEZ
C.C. # 16.641.812 de Cali
T.P. # 39070 del C.S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO
RADICADO No. 2021_11706590

SUB 320658

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN TRÁMITE DE 01 DIC 2021
ECONÓMICAS EN EL RÉGIMEN DE PRIMA MEDIA CON PRESTACION DE PRIMA

(PENSIÓN DE SOBREVIVIENTES - ORDINARIA)

EL SUBDIRECTOR DE DETERMINACION DE LA DIRECCION DE PRESTACIONES
ECONOMICAS DE LA ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES -
COLPENSIONES, en uso de las atribuciones inherentes al cargo y,

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Seguros Sociales mediante Resolución No. 25035 del 27 de noviembre de 2008, reconoció una pensión a favor del causante **ARANGO RAMIREZ ADOLFO GUSTAVO**, quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 14.948.598, pensión que al retiro de la nómina equivalía a la suma de **\$8,166,010.00**.

Que con ocasión del fallecimiento del señor **ARANGO RAMIREZ ADOLFO GUSTAVO**, quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 14.948.598, ocurrido el **19 de septiembre de 2021**, se presentó la siguiente persona a reclamar la pensión de sobrevivientes:

DELGADO CADENA MARIA VICTORIA identificada con cedula ciudadanía No. 31.920.933, con fecha de nacimiento 4 de enero de 1965, en calidad de Compañera, el 4 de octubre de 2020 con radicado Nro. 2021_11706590, aportando los siguientes documentos:

- SOLICITUD DE PRESTACIONES ECONOMICAS
- REGISTRO CIVIL DE DEFUNCION
- FOTOCOPIA DE CEDULA DE LA SOLICITANTE
- FORMATO INFORMACIÓN EPS
- REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO DE LA SOLICITANTE
- DECLARACIONES EXTRAPROCESALES DE TERCEROS QUE DAN CUENTA DE LA CONVIVENCIA ENTRE EL CAUSANTE Y LA SOLICITANTE.
- DECLARACION EXTRAPROCESAL DE LA PETICIONARIA QUE DA CUENTA DE SU CONVIVENCIA CON EL CAUSANTE.
- EDICTO EMPLAZATORIO No. 108 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2021

CONSIDERACIONES

SUB 320658
01 DIC 2021

Que el causante falleció el **19 de septiembre de 2021**, según Registro Civil de Defunción.

Que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 100 de 1993, "Tendrán derecho a la pensión de sobrevivientes:

1. Los miembros del grupo familiar del pensionado por vejez, o invalidez por riesgo común, que fallezca..."

Que el artículo 47 de la citada Ley 100 de 1993, modificado por el artículo 13 de la Ley 797 de 2003 establece como beneficiarios de la pensión de sobrevivientes:

"a) En forma vitalicia, el cónyuge o la compañera o compañero permanente o supérstite, siempre y cuando dicho beneficiario, a la fecha del fallecimiento del causante, tenga 30 o más años. En caso de que la pensión de sobrevivencia se cause por muerte del pensionado, el cónyuge o la compañera o compañero permanente supérstite, deberá acreditar que estuvo haciendo vida marital con el causante hasta su muerte y haya convivido con el fallecido no menos de cinco (5) años continuos con anterioridad a su muerte;

b) En forma temporal, el cónyuge o la compañera permanente supérstite, siempre y cuando dicho beneficiario, a la fecha del fallecimiento del causante, tenga menos de 30 años, y no haya procreado hijos con este. La pensión temporal se pagará mientras el beneficiario viva y tendrá una duración máxima de 20 años. En este caso, el beneficiario deberá cotizar al sistema para obtener su propia pensión, con cargo a dicha pensión. Si tiene hijos con el causante aplicará el literal a).

Si respecto de un pensionado hubiese un compañero o compañera permanente, con sociedad anterior conyugal no disuelta y derecho a percibir parte de la pensión de que tratan los literales a) y b) del presente artículo, dicha pensión se dividirá entre ellos (as) en proporción al tiempo de convivencia con el fallecido.

En caso de convivencia simultánea en los últimos cinco años, antes del fallecimiento del causante entre un cónyuge y una compañera o compañero permanente, la beneficiaria o el beneficiario de la pensión de sobreviviente serán la esposa o el esposo. Si no existe convivencia simultánea y se mantiene vigente la unión conyugal, pero hay una separación de hecho, la compañera o compañero permanente podrá reclamar una cuota parte de lo correspondiente al literal a en un porcentaje proporcional al tiempo convivido con el causante siempre y cuando haya sido superior a los últimos cinco años antes del fallecimiento del causante. La otra cuota parte le corresponderá al cónyuge con la cual existe la sociedad conyugal vigente;

c) Los hijos menores de 18 años; los hijos mayores de 18 años y hasta los 25 años, incapacitados para trabajar por razón de sus estudios y si dependían económicamente del causante al momento de su muerte, siempre y cuando acrediten debidamente su condición de estudiantes y cumplan con el mínimo de condiciones académicas que establezca el Gobierno; y, los hijos inválidos si

**SUB 320658
01 DIC 2021**

dependían económicamente del causante, esto es, que no tienen ingresos adicionales, mientras subsistan las condiciones de invalidez. Para determinar cuándo hay invalidez se aplicará el criterio previsto por el artículo 38 de la Ley 100 de 1993;

d) A falta de cónyuge, compañero o compañera permanente e hijos con derecho, serán beneficiarios los padres del causante si dependían económicamente de forma total y absoluta de este;

e) A falta de cónyuge, compañero o compañera permanente, padres e hijos con derecho, serán beneficiarios los hermanos inválidos del causante si dependían económicamente de éste.

Parágrafo. Para efectos de este artículo se requerirá que el vínculo entre el padre, el hijo o el hermano inválido sea el establecido en el Código Civil."

Que, para efectos de establecer el monto de la presente prestación, se dará aplicación a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 100 de 1993, en los siguientes términos: "El monto mensual de la pensión de sobrevivientes por muerte del pensionado será igual al 100% de la pensión que aquel disfrutaba", lo anterior del porcentaje que corresponda a cada uno de los beneficiarios.

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 758 de 1990, se surtió la publicación del edicto emplazatorio **No. 108 del 07 de octubre de 2021**, por el término de un mes, con el fin de que se hicieren presentes a reclamar el derecho sobre la presente prestación, quienes se consideren pretendidos beneficiarios, según lo definido en el artículo 47 de la precitada Ley 100 de 1993.

Que obra en el expediente administrativo declaraciones extraprocesales rendidas por terceras personas en las cuales manifiestan y dan fe de la convivencia ininterrumpida entre el causante y la señora **DELGADO CADENA MARIA VICTORIA**, desde el mes de **diciembre de 2008** fecha en que inicio la unión marital de hecho, hasta el **19 de septiembre de 2021**, fecha del fallecimiento.

Que de acuerdo con los soportes existentes en el expediente y conforme al contenido del Artículo 47 de la Ley 100 de 1993 se considera que:

Tiene derecho a la pensión de sobrevivientes la siguiente solicitante:

DELGADO CADENA MARIA VICTORIA ya identificado en un porcentaje **100.00%** en calidad de Compañera. La pensión reconocida es de carácter vitalicio

Que el causante fue retirada de nómina de pensionados en el mes de **octubre de 2021**, la prestación se reconoce a partir del **19 de septiembre de 2021** fecha de fallecimiento del causante, con efectos **fiscales a partir del 01 de octubre de 2021**, fecha en que se retiró la pensión de nómina de pensionados.

Se resalta que el valor reintegrado de las mesadas se distribuye entre los beneficiarios activos. Si existen saldos en la cuenta del pensionado fallecido también se deben reintegrar a los beneficiarios.

**SUB 320658
01 DIC 2021**

Se le pone de presente a la solicitante que de existir valores causados y no cobrados por la pensionada fallecida, dichas sumas de dinero deben ser reclamadas ante la Dirección de Nómina como cobro de reintegros dejando claro que los dineros correspondientes hasta el día anterior al deceso del causante se reclaman por el procedimiento de **PAGO A HEREDEROS**, y los reintegros de las mesadas pensionales a partir de la fecha del fallecimiento se reclaman bajo solicitud de **PAGO A BENEFICIARIOS**.

Son disposiciones aplicables Ley 100 de 1993, Ley 797 de 2003 y C.P.A.C.A.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer y ordenar el pago de una **PENSIÓN de SOBREVIVIENTES** con ocasión del fallecimiento del pensionado **ARANGO RAMIREZ ADOLFO GUSTAVO**, a partir de **19 de septiembre de 2021** fecha del fallecimiento con efectos **fiscales a partir del 01 octubre de 2021**, fecha en que se retiró la pensión de nómina de pensionados en los siguientes términos y cuantías:

Valor mesada actual = \$8166010.00

DELGADO CADENA MARIA VICTORIA ya identificada, en calidad de o Compañera con un porcentaje de **100.00 %**. La pensión reconocida es de carácter vitalicio, en los siguientes términos y cuantías:

Valor Mesada Beneficiaria: \$8166010.00

SON: OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DIEZ PESOS M/CTE.

Conceptos por Retroactivo:

LIQUIDACION RETROACTIVO	
CONCEPTO	VALOR
Mesadas	\$16332020.00
Mesadas Adicionales	\$8166010.00
Descuentos en Salud	\$1960000.00
Valor a Pagar	\$22538030.00

La presente prestación junto con el retroactivo si hay lugar a ello, será ingresada en la nómina del periodo **202112** que se paga a partir del último día hábil del mismo mes en la central de pagos del banco **BBVA COLOMBIA de CALI CR 100 5 169 LC 215 UNICENTRO**.

A partir de la inclusión en nómina de la presente prestación, se harán los respectivos descuentos en salud conforme a la ley 100 de 1993 en **SURA EPS**.

ARTÍCULO SEGUNDO: Si llegasen a existir valores causados y no cobrados por

**SUB 320658
01 DIC 2021**

el causante con anterioridad a su fallecimiento, dichos valores serán pagados por la Dirección de Nómina a las personas que llegasen a tener derecho sobre los mismos.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese a la señora **MARIA VICTORIA DELGADO CADENA**, haciéndole saber que en caso de inconformidad contra la presente resolución, puede interponer por escrito los recursos de Reposición y/o Apelación. De estos recursos podrá hacerse uso dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, manifestando por escrito las razones de inconformidad, según el C.P.A.C.A.

Dada en Bogotá, D.C. a:

COMUNIQUESE NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**PAOLA MORENO CHAVARRIA
SUBDIRECTORA DE DETERMINACION X
COLPENSIONES**

GLORIA LUCIA GOMEZ MOTTA
ANALISTA COLPENSIONES

CLAUDIA CONSUELO PINA AVILA

ANGELA MARIA VIVAS GONZALEZ
Revisor

COL-SOB-01 -502,1

Avalúo Comercial
Calle 20 # 83A-13
Barrio El Ingenio Cali Valle Del Cauca



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0032590 N.L.T. 900101901-0



Perito evaluador: Federico Estrada Lozano
RAA. AVAL-16915934
Registro inmobiliario Lonja de Colombia No.F 1910-3001
Email: avaluarteconsultores@gmail.com
Tel: 3188096738-3175279098
 **avaluarteconsultores**



Federico Estrada Lozano
Carrera 1bis # 59-21
[Tel:3902100 - 3188096738](tel:3902100-3188096738)
Email: avaluarateconsultores@gmail.com
gerencia@avaluarateconsultores.com
www.avaluarateconsultores.com

Santiago de Cali, enero 18 del 2023

Señora

María Victoria Delgado Cadena

La Ciudad.

Apreciada Señora.

De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo del inmueble ubicado en la dirección Calle 20 # 83A - 13 edificio barrio el Ingenio Santiago de Cali Valle Del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro evaluador, basado en la información recolectada y la experiencia certificada, se ha determinado el valor más probable para su predio es: **TOTAL, AVALÚO COMERCIAL REDONDEADO: \$ 1.535.188.616 (Mil Quinientos Treinta y Cinco Millones Ciento Ochenta y Ocho Mil Seiscientos Dieciséis pesos 00/100)** Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo

Cordialmente

Federico Estrada Lozano
Perito Avaluador
RAA AVAL-16915934
Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-3001



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

[Tel:3902100](tel:3902100) - [3188096738](tel:3188096738)

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

CONTENIDO

OBJETO DE LA VALUACIÓN	4
BASES DE LA VALUACIÓN	4
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	4
ACTUALIDAD EDIFICADORA	4
CONDICIONES RESTRICTIVAS	4
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	5
MARCO JURÍDICO	5
MÉTODOS VALUATORIOS	5
MAPAS POT CALI 2014 PORTAL IDECS	6
INFORMACIÓN BÁSICA	9
ASPECTOS GENERALES.....	10
DESCRIPCIÓN INMUEBLE	11
INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO	13
MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS	14
JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA.....	14
ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN.....	17
VIGENCIA DEL AVALÚO	17
POLITICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO	17
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	18
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN	18
REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	19



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarTEconsultores.com

www.avaluarTEconsultores.com

OBJETO DE LA VALUACIÓN

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una posible operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. Para ello, hemos analizado e investigado los factores intrínsecos y extrínsecos que determinan el valor razonable del inmueble, para estos fines.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor razonable señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial más probable del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la presencia de actividad residencial donde se encuentran viviendas adecuadas como apartamentos multifamiliares y locales comerciales sobre corredores principales.

ACTUALIDAD EDIFICADORA

Sector consolidado y construido en su gran mayoría, se presentan inmuebles con ampliaciones hasta los índices de construcción permitidos, el sector presenta un buen desarrollo residencial y comercial sobre corredores principales con inmuebles con construcciones adecuadas para su estratificación, dada la consolidación que presenta el sector desde hace más 20 años.

CONDICIONES RESTRICTIVAS

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

Servidumbres y Cesiones: El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.

Seguridad: NO presenta problemas de inseguridad alta.

VIAS DE ACCESO: El sector donde se encuentra el bien avaluado cuenta con buenas vías de acceso.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de media valorización ubicado en el norte de la ciudad, actualmente el sector se encuentra consolidado, pero se pronostica media valorización debido a la posibilidad de construcción en propiedad horizontal de acuerdo a índices de POT; Se permite construcción de locales comerciales, bodegas y aparta estudios.

MARCO JURÍDICO

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas que lo complementan.

MÉTODOS VALUATORIOS

- Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

- Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación, se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Corvini.

- Método (técnica) residual:



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

- Método renta:

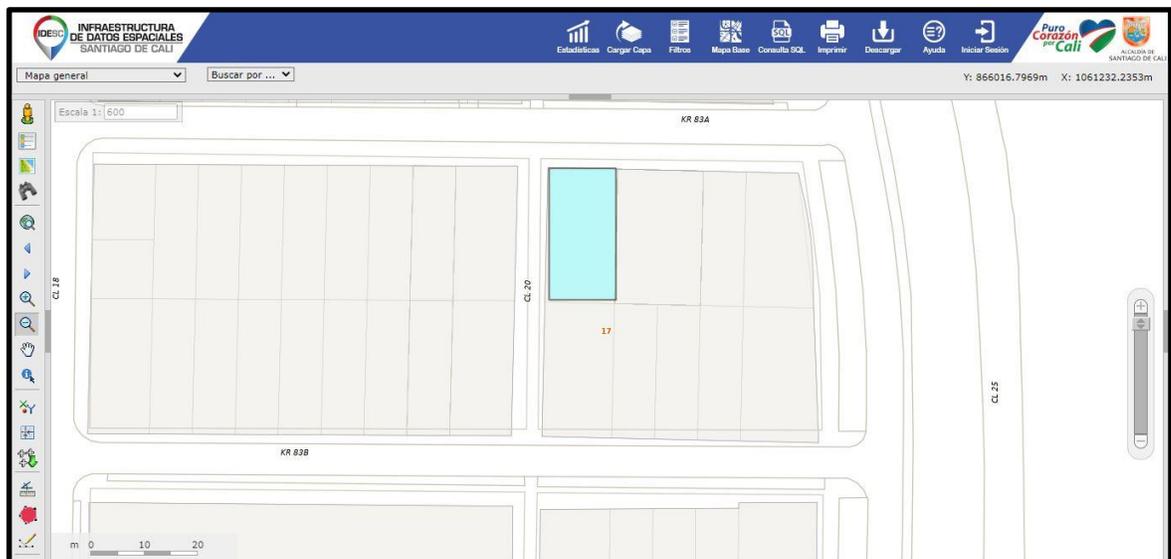
Se basa en calcular el valor del inmueble aplicando una tasa de renta basada en la rentabilidad de inmuebles similares en la zona. Para este fin se puede utilizar la siguiente fórmula:

$A=r/i$, donde A= Avalúo; r= Arriendo; i= tasa de interés o rentabilidad aplicable.

Teniendo en cuenta el análisis anterior y para la determinación de valor comercial más probable de este inmueble se utilizó el método de comparación de mercado según la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

MAPAS POT CALI 2014 PORTAL IDECS

LOCALIZACIÓN CATASTRAL





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

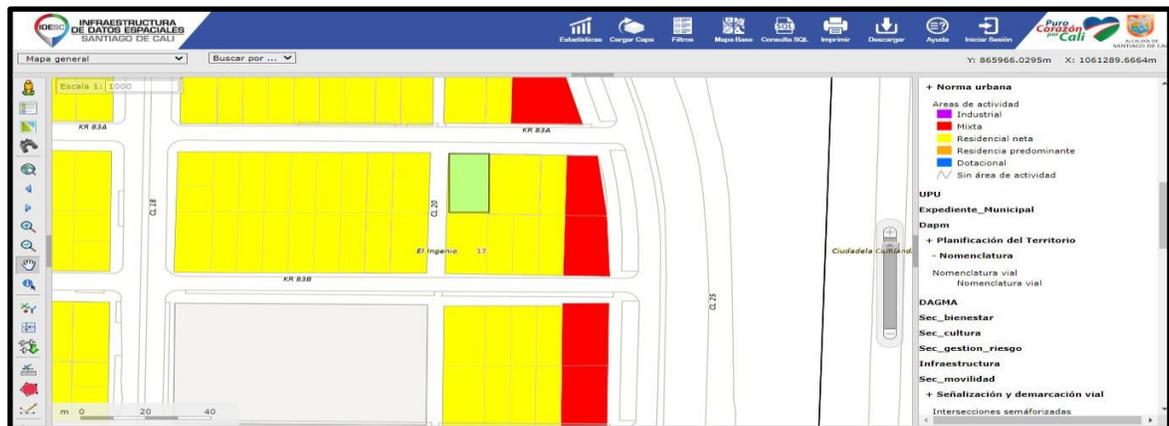
gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

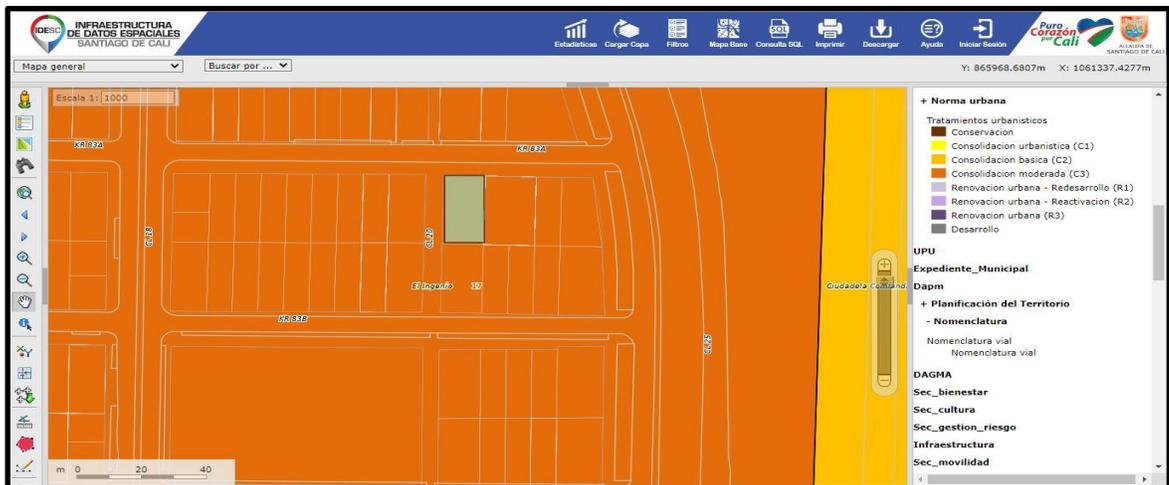
INDICADORES CONSTRUCCIÓN



ÁREAS DE ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarTEconsultores.com

www.avaluarTEconsultores.com

Sección II Tratamientos Urbanísticos Artículo 301.

Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N°43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada. Artículo

309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa No. 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.10.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima manzanas 2	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

INFORMACIÓN BÁSICA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. 31920933

FECHAS

FECHA DE VISITA: 13 ENERO 2023

FECHA DE ENTREGA AVALÚO: 18 ENERO 2023

DATOS INMUEBLE

PROPIETARIO: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

UBICACIÓN

PAIS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

CIUDAD: CALI

DIRECCIÓN: CALLE 20 # 83A-13

BARRIO: EI INGENIO



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

[Tel:3902100](tel:3902100) - [3188096738](tel:3188096738)

Email: avaluarateconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarateconsultores.com

www.avaluarateconsultores.com

ASPECTOS GENERALES

FINALIDAD AVALÚO:	Compra-Venta
TIPO DE INMUEBLE:	EDIFICIO
AVALÚO CATASTRAL:	\$ 489.888.000
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
ESTRATO:	5
TIPO PREDIO:	URBANO

SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ENERGÍA	SI
GAS	SI
ALCANTARILLADO	SI
TELÉFONO	SI
INTERNET	SI
ASEO	SI

ASPECTOS JURÍDICOS

no se revisan aspectos jurídicos se recomienda hacer estudio de títulos

DATOS DE ESCRITURA

MATRÍCULA/S INMOBILIARIA/S: 370-271349

CÓDIGO CATASTRAL: 760010100178000280001000000001

USO PREDOMINANTE DEL SECTOR: RESIDENCIAL

TOPOGRAFÍA: PLANA



LINDEROS:

Contenidos en la escritura número 3390 del 10 de diciembre de 1987 notaría sexta de Cali documento 1711 del 84 área 325m2.

DESCRIPCIÓN INMUEBLE

Edificio multifamiliar de 5 pisos sin protocolizar ninguno de los pisos se encuentra en construcción la mitad del lote aproximadamente con una Vans aproximado del 40% el otro 50% del lote se encuentra terminado 100% con acabado sencillos y utilización para uso de vivienda, actualmente la obra se encuentra detenida no se encuentra ningún avance y adicional y los acabados son básicos.

GARAJES

Bahía Comunal externa	2
-----------------------	---

EQUIPAMIENTO

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aprox en metros
Áreas verdes	Abundante	0 - 200
Asistencial	Suficiente	201 - 300
Comercial	Suficiente	201 - 300
Escolar	Suficiente	201 - 300
Estacionamientos	Suficiente	201 - 300
Áreas creativas	Suficiente	301 - 400

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA	En muros aporticados columnas y vigas fundidas en sitio con estructura metálica.
FACHADA	Con estuco en graniplast y fachaleta
ANTEJARDIN	Pavimentado utilizado actualmente como garaje
PISOS	En general en porcelanato y plaqueta



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

TECHOS	Teja de fibrocemento
COCINA	Sencillas algunas con muebles
BAÑOS	Sencillos mobiliario sencillo económico
PUERTAS	Sencillas en madera económica
CLOSETS	No posee
VENTANAS	Perfilería en aluminio con vidrios traslúcidos
ZONA OFICIOS	Sencillas con Lavadero y tanque
OTROS	El edificio actualmente posee una construcción en curso de la cual no se podrían describir dependencias ni calidades ya que se encuentran en obra negra en su gran mayoría.

ESTADO DE EDIFICACIÓN

TIPO	CALIDAD	ESTADO
METÁLICA	Sencilla	Bueno
MADERAS	Sencilla	Bueno
PISOS	Sencilla	Bueno
MUROS	Sencilla	Bueno
TECHOS	sencilla	Bueno
COCINA	Sencilla	Bueno
BAÑOS	Sencilla	Bueno

ÁREAS

ÁREA LOTE (mt2): 325,00

ÁREA CONSTRUIDA (mt2): 1.000,00

ÁREA PRIVADA TERMINADA (mt2): 550,00

ÁREA COMÚN (mt2): 50,00

ÁREA LIBRE U OBRA NEGRA (mt2): 450,00



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarateconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarateconsultores.com

www.avaluarateconsultores.com

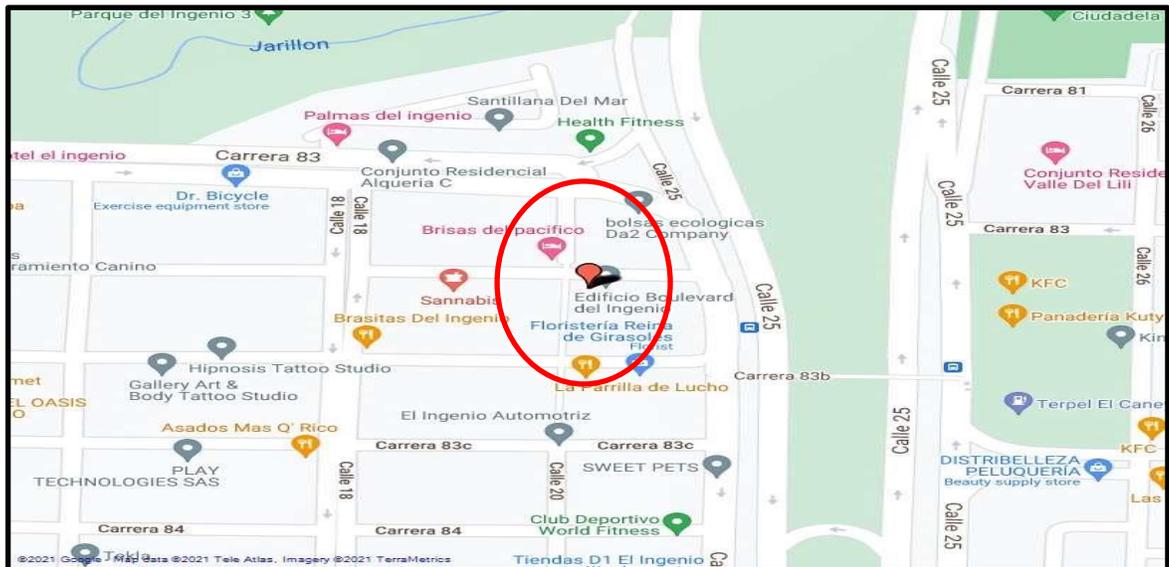
INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO

DATOS AVALÚO

Vida Inmueble: 25 promedio

Vida útil: 100

UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA



Descripción: Edificio multifamiliar de aparta estudios ubicado al sur de Cali cerca de la autopista Simón Bolívar, con cercanías a la clínica Valle del Lili, centros comerciales como Unicentro, Palmetto, Alkosto y 14 de paso ancho.

Transporte y Vías: Transporte vía de acceso en buenas condiciones el transporte es prestado por el servicio masivo integrado mío taxis y busetas de servicio público que aún funcionan en la ciudad

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitud: 3,38500464548348

Longitud: -76,5257406234741



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Método del costo de reposición para construcciones.

Método de comparación o de mercado para lote.

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación, se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Corvini.

Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

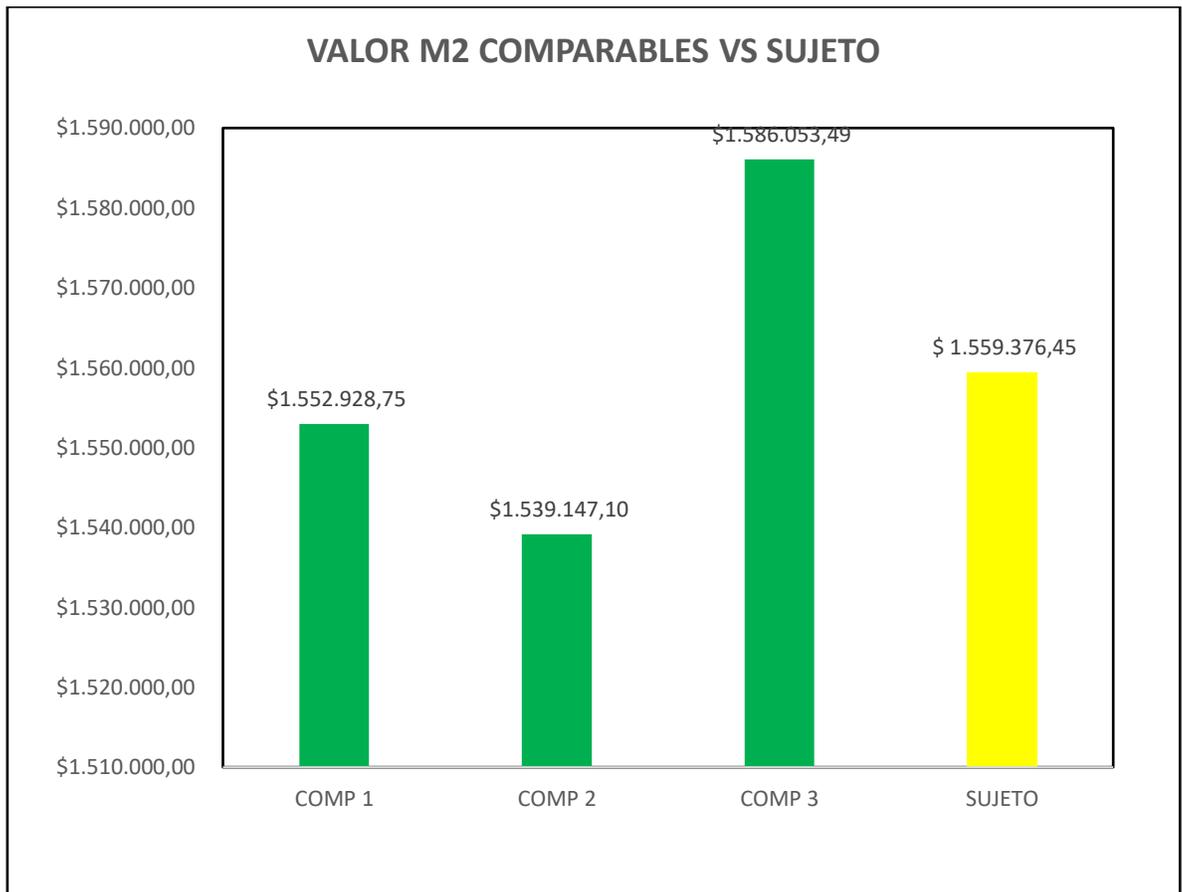
RESULTADOS OBTENIDOS

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA DEL LOTE	325,00	\$ 1.559.376,45	\$ 506.797.345
ÁREA CONSTRUIDA	1000,00	\$ 1.028.391,27	\$ 1.028.391.271
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 1.535.188.616
VALOR EN LETRAS	Mil Quinientos Treinta y Cinco Millones Ciento Ochenta y Ocho Mil Seiscientos Dieciséis Pesos 00/100		



PARAMETROS NORMAS NIIF

PARAMETROS NORMAS NIIF		
VALOR RAZONABLE:	\$	1.535.188.616
VIDA ÚTIL:		100 años
VALOR TERRENO:	\$	506.797.345
VALOR EDIFICACIÓN:	\$	1.028.391.271
SALVAMENTO Y REMANENTE:		SI
VALOR ASEGURABLE	\$	1.074.632.031



FUENTES CONSULTADAS

- ◆ Clasificados de ofertas actuales de inmuebles en el sector.
- ◆ Oficinas inmobiliarias
- ◆ Base de datos del evaluador.
- ◆ Ronda de evaluadores



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

FICHA TÉCNICA AVALÚO

MUNICIPIO	Santiago De Cali
DIRECCIÓN	CALLE 20 83A 13
BARRIO	El ingenio

COMPARABLE	Municipio	Barrio	Contrato	Área Terreno o lote	Área Construida	Valor de la oferta	% de negociación	Valor después de negociación	Valor con correcciones	Valor Total Lote	Valor m ²	Factores de homologación				Valor ajustado por m ²
												Parametral	Vías	Tamaño	Ubicación	
1	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	207	750	\$ 1.800.000.000	0,03	\$ 1.746.000.000	\$ 1.433.906.552	\$ 312.093.448,00	\$ 1.507.697,82	1,00	1,00	1,00	1,03	\$ 1.552.929
2	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	210	900	\$ 2.350.000.000	0,03	\$ 2.279.500.000	\$ 1.663.841.160	\$ 615.658.840,00	\$ 2.931.708,76	1,00	0,75	1,00	0,70	\$ 1.539.147
3	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	205	400	\$ 950.000.000	0,03	\$ 921.500.000	\$ 754.888.181	\$ 166.611.819,00	\$ 812.740,58	1,00	1,12	1,32	1,32	\$ 1.586.053
OBJETO DE AVALUO												Promedio	\$	1.559.376		
Área Lote												Desviación estándar	\$	24.109		
Área Construida												Coefficiente de variación	\$	1.55%		
												Número de datos		3		
												Raíz		1.7321		
												t(N)		1.9955		
												Limite superior	\$	1.583.485		
												Mediana	\$	1.552.929		
												Limite inferior	\$	1.535.268		
												Coefficiente de asimetría		111,74%		
												Escoger valor		Promedio		
												Valor adoptado M2 LOTE	\$	1.559.376		
												VALOR TOTAL LOTE	\$	506.797.345		

PARA LAS CONSTRUCCIONES DE LOS COMPARABLES APLICANDO TABLA DE FITTO Y CORVINI

COMPARABLE	ÁREA EN m ² CONSTRUIDA	VALOR. m ² REPOSICIÓN ADOPTADO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO
1	750,00 m ²	\$ 2.075.682	10	100	2,0	10,00	7,89	\$ 1.911.875
2	900,00 m ²	\$ 2.075.682	15	100	2,0	15,00	10,93	\$ 1.848.712
3	400,00 m ²	\$ 2.075.682	12	100	2,0	12,00	9,08	\$ 1.887.220

PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE AVALUADO APLICANDO TABLA DE FITTO Y CORVINI

INMUEBLE AVALUADO	ÁREA EN m ² CONSTRUIDA	VALOR. m ² REPOSICIÓN ADOPTADO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	1.000,00 m ²	\$ 1.488.192	25	100	3,0	25	30,90	\$ 1.028.391	\$ 1.028.391.270

conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

INMUEBLES CONSULTADOS

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/el-ingenio/cali/6038018 	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/el-ingenio/cali/6739307 	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-apartamentos-cali-el-ingenio/3172-8358 
---	---	---



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN

- 1) Se realizó una verificación de precios con inmuebles con las mismas o similares características en el sector residencial, se hizo homologación por acabados, vetustez, ubicación, áreas y estado de conservación para así analizar precio metro cuadrado construido depurando el valor del terreno.
- 2) Se adoptó un valor de reposición promedio para las construcciones debido a que no todas están en las mismas calidades o terminadas.
- 3) La ubicación comercial del inmueble y su equipamiento hacen parte indispensable en el valor razonable del predio.
- 4) Conocimiento y experiencia sobre avalúos realizados anteriormente y datos y estadísticas de LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y LONJA DE COLOMBIA.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLITICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO

El precio asignado al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor más probable actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, en el municipio de Santiago de Cali, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento. **ACLARACIÓN EL INFORME NO ES VÁLIDO SIN LA FIRMA DEL AVALUADOR.**



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Federico Estrada Lozano no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

Federico Estrada Lozano

Perito Avaluador

RAA AVAL-16915934

Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-3001



REGISTRO FOTOGRÁFICO

PISO 1



PISO 1



PISO 1



PISO 1



PISO 1



PISO 2





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

PISO 2



PISO 2



PISO 2



VÍAS SECTOR



VÍAS SECTOR



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 5





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 5



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 5



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 4



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 4



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 4



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 4





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarteconsultores.com

www.avaluarteconsultores.com

OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 4



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 3



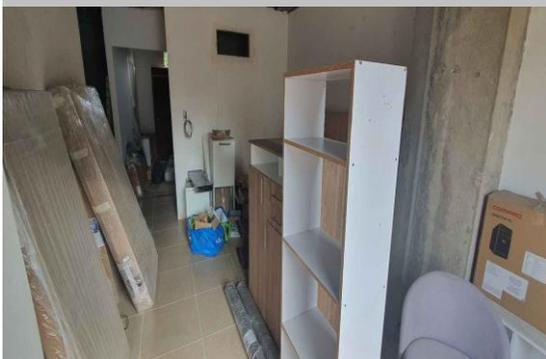
OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 3



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 3



OBRA EN CONSTRUCCIÓN PISO 3



ZONAS COMUNES





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarconsultores.com

www.avaluarconsultores.com

ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



VÍA PEATONAL PASAJE



FACHADA





PIN de Validación: a8c00a57



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16915934.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO 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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57



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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

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
12 Ene 2021

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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 1 BIS N° 59 - 21, APTO. G-502

Teléfono: 3188096738

Correo Electrónico: avaluarteconsultores@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934.

El(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8c00a57

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

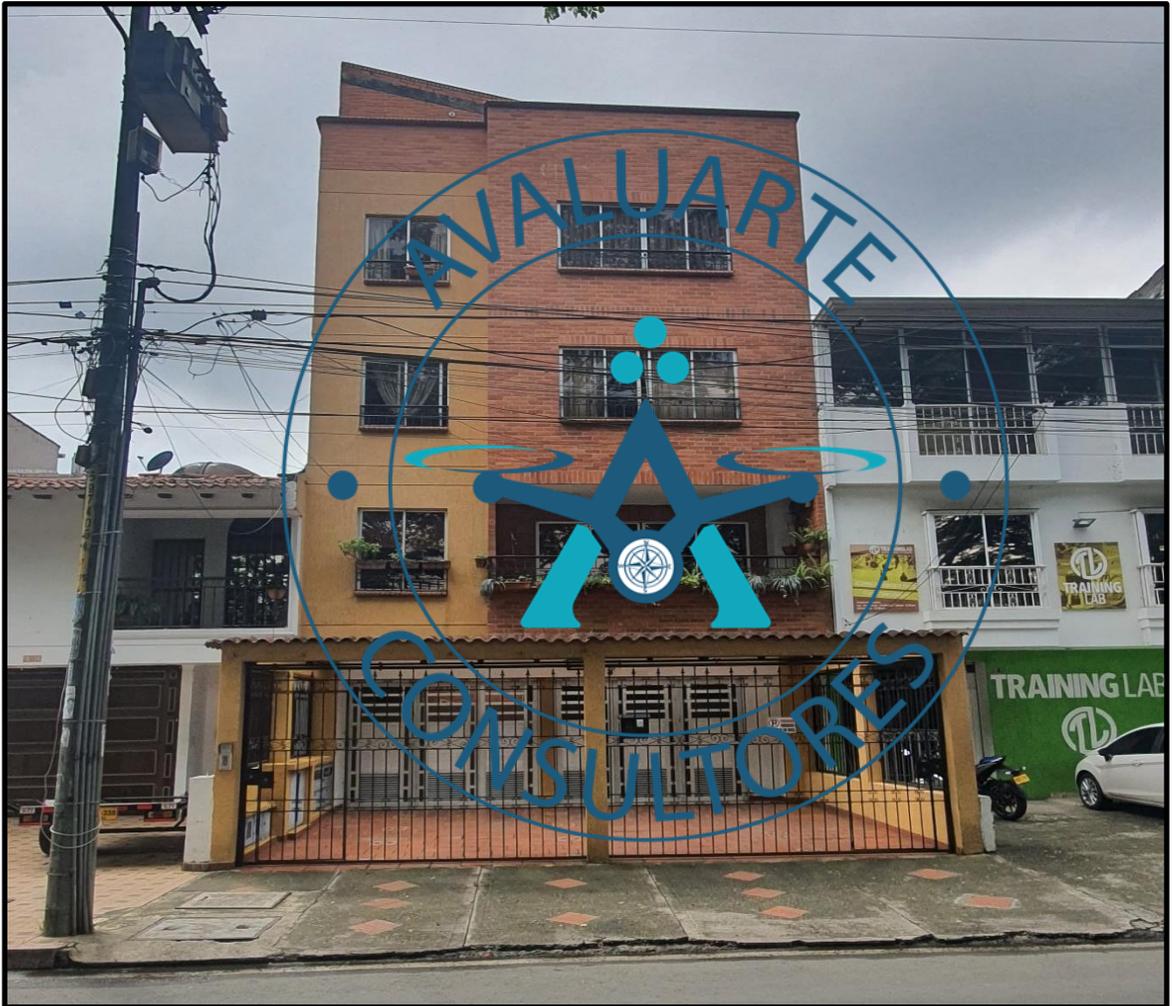


PIN de Validación: a8c00a57



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Avalúo Comercial
Carrera 83 # 18-32 Edificio Barrio el Ingenio Santiago de Cali Valle
Del Cauca.



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-003270 N.I.T 900404901-0



Perito evaluador: Federico Estrada Lozano
RAA. AVAL-16915934
Registro inmobiliario Lonja de Colombia No.F 1910-3001
Email: avaluarateconsultores@gmail.com
Tel: 3188096738-3175279098
 **avaluarateconsultores**



Federico Estrada Lozano
Carrera 1bis # 59-21
Tel: [3902100](tel:3902100) - [3188096738](tel:3188096738)
Email: avaluarTEconsultores@gmail.com
gerencia@avaluarTEconsultores.com
www.avaluarTEconsultores.com

Santiago de Cali, enero 18 del 2023

Señora

María Victoria Delgado Cadena

La Ciudad.

Apreciada Señora.

De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo del inmueble ubicado en la dirección Carrera 83 # 18-32 edificio barrio el Ingenio Santiago de Cali Valle Del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro evaluador, basado en la información recolectada y la experiencia certificada, se ha determinado el valor más probable para su predio es: **\$ 1.367.596.231 (Mil Trescientos Sesenta y Siete Millones Quinientos Noventa y Seis Mil Doscientos Treinta y Un Pesos 00/100)**

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo

Cordialmente

Federico Estrada Lozano

Perito Avaluador

RAA AVAL-16915934

Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-3001



CONTENIDO

OBJETO DE LA VALUACIÓN	4
BASES DE LA VALUACIÓN	4
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	4
ACTUALIDAD EDIFICADORA	4
CONDICIONES RESTRICTIVAS	4
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	5
MARCO JURÍDICO	5
MÉTODOS VALUATORIOS.....	5
MAPAS POT CALI 2014 PORTAL IDECS.....	6
INFORMACIÓN BÁSICA.....	9
FECHAS	9
DATOS INMUEBLE	9
UBICACIÓN	9
ASPECTOS JURÍDICOS	10
DESCRIPCIÓN INMUEBLE	11
CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN.....	11
INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO	13
UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA	14
MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS	15
JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA	15
RESULTADOS OBTENIDOS	15
FUENTES CONSULTADAS.....	15
ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN	18
VIGENCIA DEL AVALÚO	18
POLITICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO	18
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	19
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN	19
REGISTRO FOTOGRÁFICO	21



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarteconsultores.com

www.avaluarteconsultores.com

OBJETO DE LA VALUACIÓN

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una posible operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. Para ello, hemos analizado e investigado los factores intrínsecos y extrínsecos que determinan el valor razonable del inmueble, para estos fines.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor razonable señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial más probable del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la presencia de actividad residencial donde se encuentran viviendas adecuadas como apartamentos multifamiliares y locales comerciales sobre corredores principales.

ACTUALIDAD EDIFICADORA

Sector consolidado y construido en su gran mayoría, se presentan inmuebles con ampliaciones hasta los índices de construcción permitidos, el sector presenta un buen desarrollo residencial y comercial sobre corredores principales con inmuebles con construcciones adecuadas para su estratificación, dada la consolidación que presenta el sector desde hace más 20 años.

CONDICIONES RESTRICTIVAS

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

gerencia@avaluararteconsultores.com

www.avaluararteconsultores.com

Servidumbres y Cesiones: El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.

Seguridad: NO presenta problemas de inseguridad alta.

VIAS DE ACCESO: El sector donde se encuentra el bien avaluado cuenta con buenas vías de acceso.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de media valorización ubicado en el norte de la ciudad, actualmente el sector se encuentra consolidado, pero se pronostica media valorización debido a la posibilidad de construcción en propiedad horizontal de acuerdo a índices de POT; Se permite construcción de locales comerciales, bodegas y aparta estudios.

MARCO JURÍDICO

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas que lo complementan.

MÉTODOS VALUATORIOS

- Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

- Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación, se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Corvini.

- Método (técnica) residual:



Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

- Método renta:

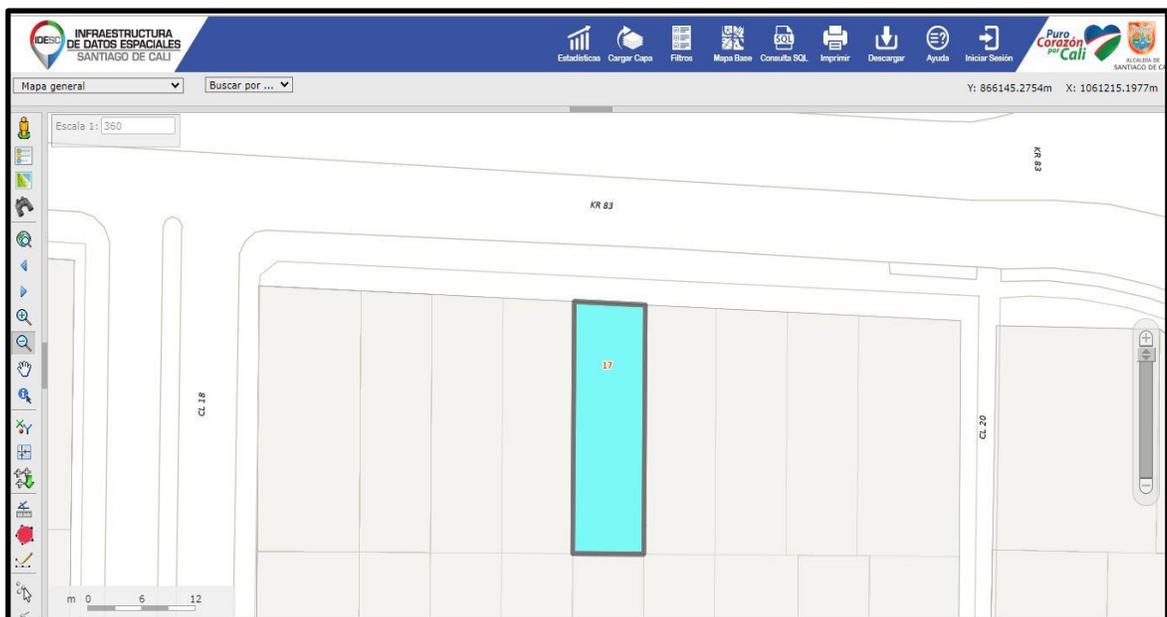
Se basa en calcular el valor del inmueble aplicando una tasa de renta basada en la rentabilidad de inmuebles similares en la zona. Para este fin se puede utilizar la siguiente fórmula:

$A=r/i$, donde A= Avalúo; r= Arriendo; i= tasa de interés o rentabilidad aplicable.

Teniendo en cuenta el análisis anterior y para la determinación de valor comercial más probable de este inmueble se utilizó el método de comparación de mercado según la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

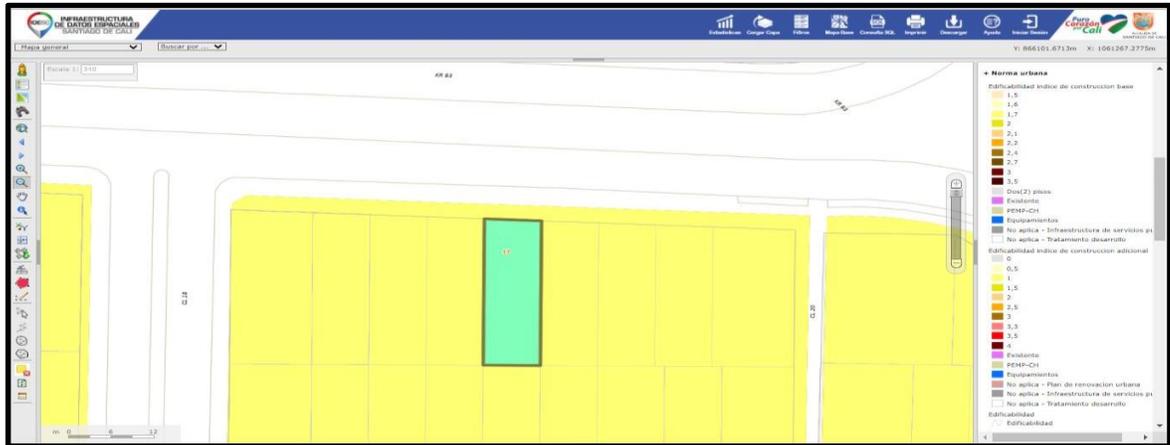
MAPAS POT CALI 2014 PORTAL IDECS

LOCALIZACIÓN CATASTRAL





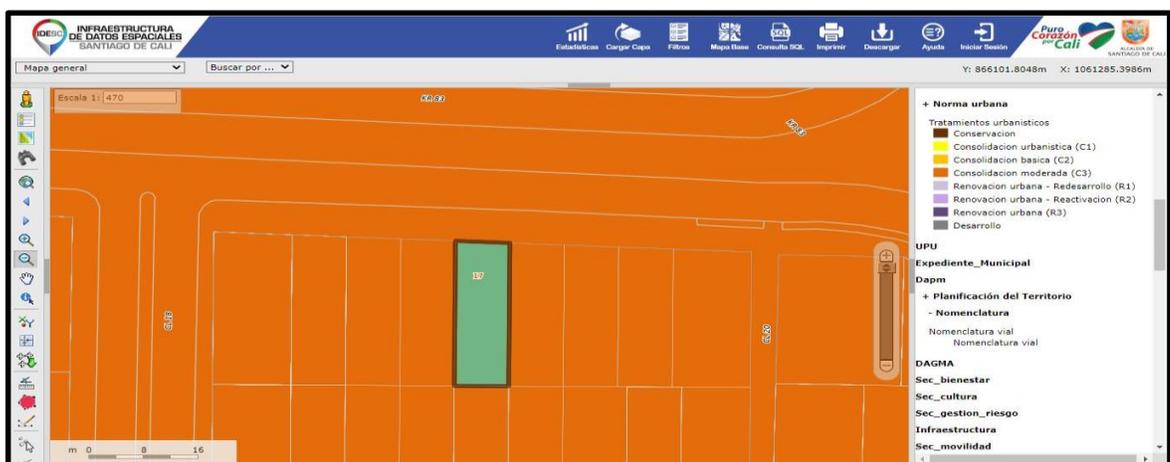
INDICADORES CONSTRUCCIÓN



ÁREAS DE ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





Sección II Tratamientos Urbanísticos Artículo 301.

Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N°43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada. Artículo

309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa No. 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.10.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:



NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima manzanas 2	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

INFORMACIÓN BÁSICA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. 31920933

FECHAS

FECHA DE VISITA: 18 NOVIEMBRE 2021

FECHA DE ENTREGA AVALÚO: 24 NOVIEMBRE 2021

DATOS INMUEBLE

DATOS PROPIETARIO

PROPIETARIO: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

UBICACIÓN

PAIS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

CIUDAD: CALI

DIRECCIÓN: CARRERA 83 # 18-32

BARRIO: EL INGENIO

ASPECTOS GENERALES

FINALIDAD AVALÚO:

COMPRA-VENTA

TIPO DE INMUEBLE:

EDIFICIO



AVALÚO CATASTRAL:	\$ 554.737.000
PROPIEDAD HORIZONTAL:	SI / PROTOCOLIZADO EN TRAMITE
ESTRATO:	5
TIPO PREDIO:	URBANO
SERVICIOS:	
ACUEDUCTO	SI
ENERGÍA	SI
GAS	SI
ALCANTARILLADO	SI
TELÉFONO	SI
INTERNET	SI
ASEO	SI

ASPECTOS JURÍDICOS

No se revisan aspectos jurídicos se recomienda realizar estudio de títulos.

DATOS DE ESCRITURA

MATRÍCULA/S INMOBILIARIA/S: 370-239035

CÓDIGO CATASTRAL: 760010100178000050005000000005

USO PREDOMINANTE DEL SECTOR: RESIDENCIAL

TOPOGRAFÍA: PLANA

LINDEROS

Contenidos en la escritura número 1687 del 6 de agosto del año 86 notaría sexta de Cali decreto 1711 de 1984 área 207. 395 m²



DESCRIPCIÓN INMUEBLE

edificio multifamiliar el cual consta de 7 unidades habitacionales apartamentos, un local en el primer piso, espacio para área de garajes la cual puede ser adecuada también para local o para oficina ya que cuenta con el permiso establecido y que además tiene servicios públicos y baños para dicho fin, el predio actualmente se encuentra en proceso de legalización hasta el piso cuarto está pendiente de legalización los últimos dos aparta estudios en el quinto piso, edificios con acabados de calidad los cuales tienen un muy buen estado de conservación, inmueble con ubicación privilegiada está sobre avenida principal cerca a unos menos de 100 m a autopista autopista Simón Bolívar y centros comerciales como jardín Plaza Palmetto Unicentro, Alkosto y la 14 paso ancho.

ESTADO DE EDIFICACIÓN

TIPO	CALIDAD	ESTADO
METÁLICA	Muy buena	Muy bueno
MADERAS	Muy buena	Muy bueno
PISOS	Muy buena	Muy bueno
MUROS	Muy buena	Muy bueno
TECHOS	Buena	Bueno
COCINA	Buena	Bueno
BAÑOS	Buena	Bueno

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA	En muros aporticados columnas y vigas fundidas en sitio
FACHADA	en ladrillo limpio y estuco en graniplast puertas en aluminio reja de seguridad y ventanas con vidrios traslúcidos en aluminio
ANTEJARDIN	Utilizado como garaje piso plaqueta y concreto sin cubierta.
PISOS	En cerámica y porcelanato en general de excelente calidad



TECHOS	Para pisos inferiores placa Loza fija para piso superior piso quinto exactamente techo en Teja de fibrocemento en excelentes condiciones.
COCINA	Cocinas en general de todas las unidades habitacionales amuebladas en buenas condiciones y con mobiliario de buena calidad
BAÑOS	Con mobiliario de calidad fina en excelentes condiciones.
PUERTAS	Puertas principales en aluminio de acceso al edificio puerta principal para acceso al antejardín reja de seguridad puertas para las unidades habitacionales en madera de buena calidad
CLOSETS	En madera de buena calidad
VENTANAS	Ventanas perfilería en aluminio vidrios traslúcidos de buena calidad
ZONA OFICIOS	Zona oficinas sencilla tanque lavadero de buena calidad
OTROS	En el último piso 5 zona común balcón terraza con vista hacia la hacia la calle y tanques de almacenamiento de agua en buenas condiciones. No se tuvo acceso a todas las unidades habitacionales, pero se describe qué las características constructivas y los materiales son de la misma calidad por conservación y por estética del edificio.

DEPENDENCIAS

Se aclara que debido a el no acceso a todas las unidades habitacionales se estipulan las dependencias de acuerdo a la construcción tipo así:

Local piso 1: 1 BAÑO 1 ESPACIO DE LOCAL 1 BODEGA.

Apartamento piso 2: 3 BAÑOS 3 ALCOBAS 1 SALA COMEDOR 1COCINA 1 SALA TV 1 ZONA DE OFICIOS 1 BALCON.

Apartamentos piso 3 y 4: 2 BAÑOS 2 ALCOBAS 1 SALA COMEDOR 1 ZONA DE OFICIOS 1 COCINA.

Apartamentos piso 5: 1 BAÑO 1 COCINA 1 SALA COMEDOR 1 ALCOBA



GARAJES

Bahía Comunal externa antejardín	2	Uso exclusivo cubierto	3
----------------------------------	---	------------------------	---

Actualmente el edificio Tiene un total de 7 unidades habitacionales más un local los cuales cada uno tiene sus servicios independientes.

EQUIPAMIENTO

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aprox en metros
Áreas verdes	Abundante	0 - 200
Asistencial	Suficiente	201 - 300
Comercial	Suficiente	201 - 300
Escolar	Suficiente	201 - 300
Estacionamientos	Suficiente	201 - 300
Áreas creativas	Suficiente	301 - 400

ÁREAS

ÁREA LOTE (mt2): 207,40

ÁREA CONSTRUIDA (mt2): 750,00

ÁREA PRIVADA (mt2): 630,00

ÁREA COMÚN (mt2): 120,00

INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO

Fondo: 26,00

Frente: 8,00

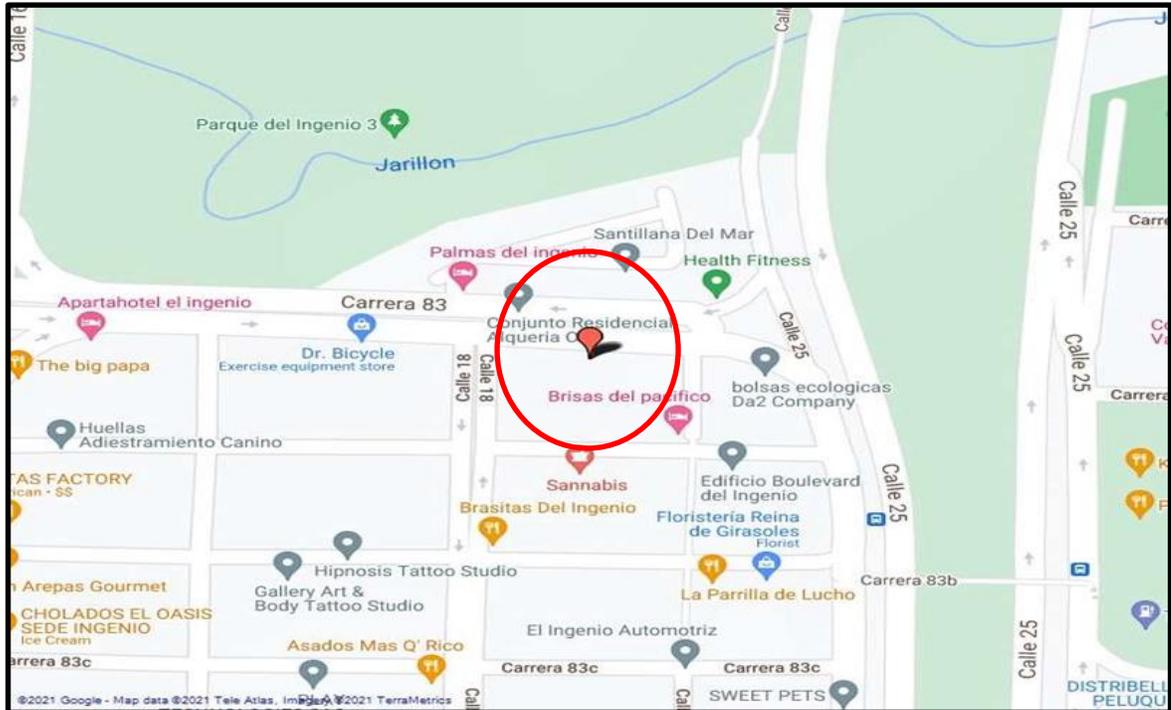
Vida Inmueble: 20

Vida útil: 100



Federico Estrada Lozano
Carrera 1bis # 59-21
Tel:3902100 - 3188096738
Email: avaluarteconsultores@gmail.com
gerencia@avaluarteconsultores.com
www.avaluarteconsultores.com

UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA



Descripción: Edificio multifamiliar ubicado cerca al parque del Ingenio cerca la autopista Simón Bolívar cerca a centros comerciales como jardín Plaza clínica Valle del Lili y centro comercial Palmetto cosmocentro y Unicentro

Transporte y Vías: el transporte y las vías de acceso en buenas condiciones transporte masivo mío integrada taxis y servicio de buses parte intermunicipales hacia el sur del departamento, busetas de servicio público y bici taxis.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitud: 3,385586

Longitud: -76,526211



MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Método de costo de reposición y mercado para lote

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Método de comparación o de mercado Lote

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición Construcciones

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

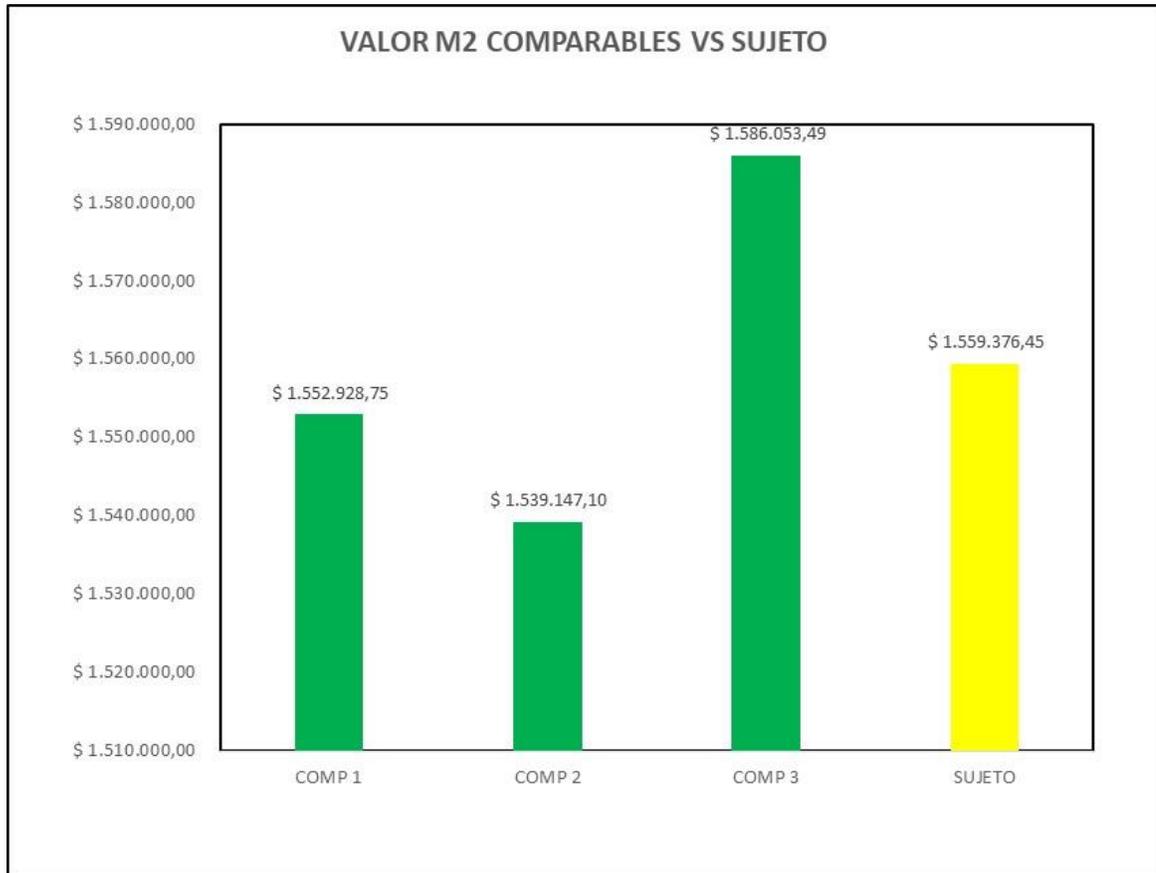
Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación, se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Corvini.

RESULTADOS OBTENIDOS

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA DEL LOTE	207,40	\$ 1.559.376,45	\$ 323.414.675
ÁREA CONSTRUIDA	750,00	\$ 1.392.242,08	\$ 1.044.181.556
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 1.367.596.231
VALOR EN LETRAS			Mil Trescientos Sesenta y Siete Millones Quinientos Noventa y Seis Mil Doscientos Treinta y Un Pesos 00/100

PARÁMETROS NORMAS NIIF

PARAMETROS NORMAS NIIF	
VALOR RAZONABLE:	\$ 1.367.596.231
VIDA ÚTIL:	100 años
VALOR TERRENO:	\$ 323.414.675
VALOR EDIFICACIÓN:	\$ 1.044.181.556
SALVAMENTO Y REMANENTE:	SI
VALOR ASEGURABLE	\$ 957.317.362



FUENTES CONSULTADAS

- ◆ Clasificados de ofertas actuales de inmuebles en el sector.
- ◆ Oficinas inmobiliarias
- ◆ Base de datos del evaluador.
- ◆ Ronda de evaluadores



FICHA TÉCNICA AVALÚO

MUNICIPIO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Cra #1 18-32 edificio	
BARRIO		El Ingenio	

COMPARABLE	Municipio	Barrio	Contacto	Área Terreno o lote	Área Construida	Valor de la oferta	% de negociación	Valor de negociación	Valor con descuentos	Valor Total Lote	Valor m²	Factores de homologación				Valor ajustado por m²	
												Peso (mas)	Vías	Tamaño	Ubicación		
1	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	207	750	\$ 1.800.000.000	0,03	\$ 1.746.000.000	\$ 1.433.906.552	\$ 312.093.448,00	\$ 1.507.697,82	1,00	1,00	1,00	1,03	\$ 1.552.929	
2	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	210	900	\$ 2.350.000.000	0,03	\$ 2.279.500.000	\$ 1.663.841.160	\$ 615.658.840,00	\$ 2.931.708,76	1,00	0,75	1,00	0,70	\$ 1.539.147	
3	CALI	EL INGENIO	CASAS MITULA	205	400	\$ 950.000.000	0,03	\$ 921.500.000	\$ 754.888.181	\$ 166.611.819,00	\$ 812.740,58	1,00	1,12	1,32	1,32	\$ 1.586.053	
OBJETO DE AVALÚO												Promedio				\$ 1.559.376	
Área Lote		207,40 m2														Desviación estándar	\$ 24.109
Área Construida		750,00 m2														Coefficiente de variación	1,55%
												Número de datos				3	
												Raíz (10)				1,7321	
												Raíz (10)				1,9955	
												Limite superior				\$ 1.583.485	
												Mediana				\$ 1.552.929	
												Limite inferior				\$ 1.535.268	
												Coefficiente de asimetría				111,74%	
												Escoger valor				Promedio	
												Valor adoptado M2 LOTE				\$ 1.559.376	
												VALOR TOTAL LOTE				\$ 323.414.675	

PARA LAS CONSTRUCCIONES DE LOS COMPARABLES APLICANDO TABLA DE FITTO Y CORVINI								
COMPARABLE	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m2 REPOSICIÓN ADOPTADO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO
1	750,00 m2	\$ 2.075.682	10	100		2,0	7,89	\$ 1.911.875
2	900,00 m2	\$ 2.075.682	15	100		2,0	10,93	\$ 1.848.712
3	400,00 m2	\$ 2.075.682	12	100		2,0	9,08	\$ 1.887.220

PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE AVALUADO APLICANDO TABLA DE FITTO Y CORVINI									
INMUEBLE AVALUADO	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m2 REPOSICIÓN ADOPTADO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% VIDA TRANSCURRIDA	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	750,00 m2	\$ 1.735.000	21	100		2,5	19,76	\$ 1.392.242	\$ 1.044.181.556

conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

INMUEBLES CONSULTADOS

COMPARABLE	DESCRIPCIÓN O FUENTE	FOTO
1	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3632-6d13409efe71-90b7-44bc26ec-aca4?page=1&pos=1&sec=1&or=2&t_pvid=69824_b50-0377-47cc-ad89-20f9722b4f21&req_samt=REVTS1RPUDtTRU87UQVSUDs%3D	
2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3194-15885a1c5587-87c7-57e0003b-2839?page=1&pos=1&sec=1&or=2&t_pvid=69824_b50-0377-47cc-ad89-20f9722b4f21&req_samt=REVTS1RPUDtTRU87UQVSUDs%3D	
3	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3bhc-aad571cd0ca3-b1c1-defcd28b-4a10?page=1&pos=20&sec=1&or=2&t_pvid=69824_b50-0377-47cc-ad89-20f9722b4f21&req_samt=REVTS1RPUDtTRU87UQVSUDs%3D	



ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN

- Se realizó una verificación de precios con inmuebles con las mismas o similares características en el sector residencial, se hizo homologación por acabados, vetustez, ubicación, áreas y estado de conservación para así analizar precio metro cuadrado construido y depurar el valor del terreno.
- La ubicación comercial del inmueble y su equipamiento hacen parte indispensable en el valor razonable del predio.
- Conocimiento y experiencia sobre avalúos realizados anteriormente y datos y estadísticas de LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y LONJA DE COLOMBIA.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLITICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO

El precio asignado al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor más probable actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, en el municipio de Santiago de Cali, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento. **ACLARACIÓN EL INFORME NO ES VÁLIDO SIN LA FIRMA DEL AVALUADOR.**



DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión-
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Federico Estrada Lozano no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

Federico Estrada Lozano
Perito Avaluador
RAA AVAL-16915934

Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-3001



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

gerencia@avaluarTEconsultores.com

www.avaluarTEconsultores.com

NOTAS FINALES

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- El informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una eventual negociación.
- Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al valor objetivo del inmueble; en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como: La habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se la vaya a dar, todos los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje hacia arriba o hacia abajo del monto del avalúo.
- En ningún caso podrá entenderse que el valuador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos jurídicos, comerciales o personales.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍAS DEL SECTOR



VÍAS DEL SECTOR



VÍAS DEL SECTOR



NOMENCLATURA



PISO 1 LOCAL



BAÑO LOCAL





BODEGA LOCAL



**OTRA DEPENDENCIA PISO 1 USO GA-
RAJE**



OTRA DEPENDENCIA PISO 1



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2





Federico Estrada Lozano
Carrera 1bis # 59-21
Tel: 3902100 - 3188096738
Email: avaluarateconsultores@gmail.com
gerencia@avaluarateconsultores.com
www.avaluarateconsultores.com

APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 2





APARTAMENTO PISO 2



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3





APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 3



APARTAMENTO PISO 4



APARTAMENTO PISO 4



APARTAMENTO PISO 4





APARTAMENTO PISO 4



APARTAMENTO PISO 4



APARTAMENTO PISO 4



APARTAMENTO PISO 4



APARTAESTUDIO PISO 5



APARTAESTUDIO PISO 5





Federico Estrada Lozano
Carrera 1bis # 59-21
Tel: 3902100 - 3188096738
Email: avaluarateconsultores@gmail.com
gerencia@avaluarateconsultores.com
www.avaluarateconsultores.com

APARTAESTUDIO PISO 5



APARTAESTUDIO PISO 5



DETALLES ZONAS COMUNES



DETALLES ZONAS COMUNES





PIN de Validación: a8c00a57



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16915934.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO 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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57



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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

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
12 Ene 2021

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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

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
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8c00a57



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 1 BIS N° 59 - 21, APTO. G-502

Teléfono: 3188096738

Correo Electrónico: avaluarteconsultores@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934.

El(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8c00a57

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 veintisiete (27) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a8c00a57



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CARRERA 85C2 # 54A-28 LOCAL F4 MULTIFAMILIAR
MIXTO VEGA DEL RIO
LAS VEGAS CALI VALLE DEL CAUCA



Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA



LOJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
E.S. Comercio S.C. Medellín



Perito evaluador: Federico Estrada Lozano
RAA. AVAL-16915934
Registro inmobiliario Lonja de Colombia No.F 1910-3001
Email: avaluarteconsultores@gmail.com
Tel: 3188096738-3175279098
 [avaluarteconsultores](https://www.instagram.com/avaluarteconsultores)



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

[Tel:3902100](tel:3902100) - [3188096738](tel:3188096738)

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

Santiago de Cali, noviembre 24 del 2021

Señora

María Victoria Delgado Cadena

La Ciudad.

Apreciada Señora.

De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo del inmueble ubicado en la dirección CARRERA 85C2 # 54A-28 LOCAL F4 MULTIFAMILIAR MIXTO VEGA DEL RIO Santiago de Cali Valle Del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro evaluador, basado en la información recolectada y la experiencia certificada, se ha determinado el valor más probable para su predio es: **TOTAL, AVALÚO COMERCIAL REDONDEADO: \$91.000.00 (Noventa y un millones de pesos M/L)**

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo

Cordialmente

Federico Estrada Lozano

Perito Avaluador

RAA AVAL-16915934

Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-36ty7/vb 01



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

CONTENIDO

OBJETO DE LA VALUACIÓN	4
BASES DE LA VALUACIÓN	4
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	4
ACTUALIDAD EDIFICADORA	4
CONDICIONES RESTRICTIVAS	4
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	5
MARCO JURÍDICO.....	5
MÉTODOS VALUATORIOS.....	5
LOCALIZACIÓN CATASTRAL PORTAL CATASTRO CALI	6
INFORMACIÓN BÁSICA	8
DATOS DEL SOLICITANTE.....	8
FECHAS	8
DATOS INMUEBLE.....	8
ASPECTOS GENERALES	9
DESCRIPCIÓN INMUEBLE.....	10
INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO	11
UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA	12
MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.....	13
JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA	13
RESULTADOS OBTENIDOS	13
FICHA TÉCNICA AVALÚO	14
FICHA TÉCNICA MÉTODO DEL MERCADO O COMPARATIVO	15
ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN	16
VIGENCIA DEL AVALÚO.....	16
POLÍTICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO	17
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN	18
REGISTRO FOTOGRÁFICO	19
ANEXO CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES	20



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

OBJETO DE LA VALUACIÓN

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una posible operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. Para ello, hemos analizado e investigado los factores intrínsecos y extrínsecos que determinan el valor razonable del inmueble, para estos fines.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor razonable señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial más probable del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la presencia de actividad residencial donde se encuentran viviendas en unidades de apartamentos y locales comerciales sobre corredores principales o en casas adecuados para tal fin.

ACTUALIDAD EDIFICADORA

Sector en desarrollo, se presentan inmuebles con ampliaciones hasta los índices de construcción permitidos, el sector presenta un buen desarrollo residencial en viviendas vis y vip, actualmente este sector hace parte de los planes parciales de la ciudad de Cali.

CONDICIONES RESTRICTIVAS

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece.

Servidumbres y Cesiones: El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

Seguridad: NO presenta problemas de inseguridad alta.

VIAS DE ACCESO: El sector donde se encuentra el bien avaluado cuenta con buenas vías de acceso.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de media valorización ubicado en el norte de la ciudad, actualmente el sector se encuentra consolidado, pero se pronostica media valorización debido a la posibilidad de construcción en propiedad horizontal de acuerdo a índices de POT; Se permite construcción de locales comerciales, bodegas y aparta estudios.

MARCO JURÍDICO

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas que lo complementan.

MÉTODOS VALUATORIOS

- Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

- Método de costo de reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, a continuación, se describe el estado de conservación del inmueble y el nivel de depreciación, según la tabla Fitto y Corvini.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

- Método (técnica) residual:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

- Método renta:

Se basa en calcular el valor del inmueble aplicando una tasa de renta basada en la rentabilidad de inmuebles similares en la zona. Para este fin se puede utilizar la siguiente fórmula:

$A = r/i$, donde A= Avalúo; r= Arriendo; i= tasa de interés o rentabilidad aplicable.

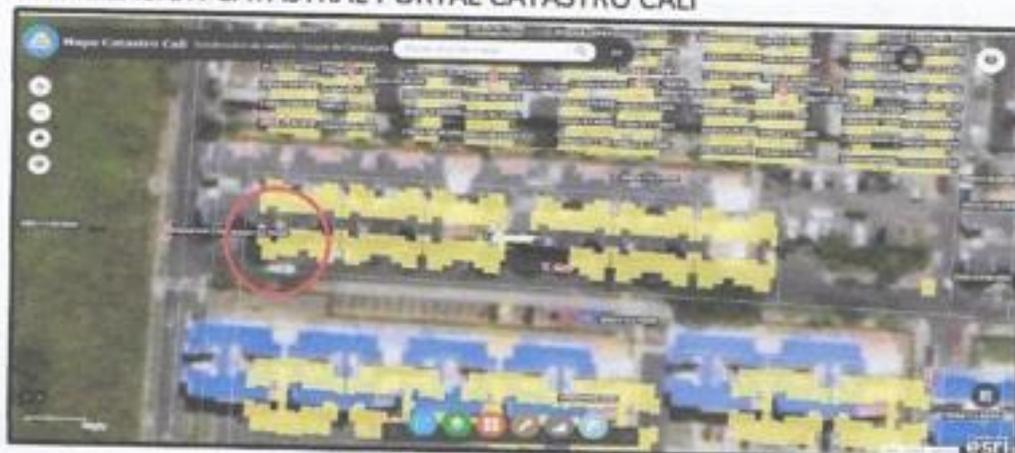
Teniendo en cuenta el análisis anterior y para la determinación de valor comercial más probable de este inmueble se utilizó el método de comparación de mercado según la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de la construcción hasta la fecha actual en que se realiza el avalúo.

Vida Técnica: es el periodo que dura una edificación hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera reparaciones sustanciales o reconstrucción de este.

LOCALIZACIÓN CATASTRAL PORTAL CATASTRO CALI





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

Sección II Tratamientos Urbanísticos Artículo 301.

Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N°43 "Tratamientos Urbanísticos".

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada. Artículo

309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa No. 53 "Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral" que hace parte integral del presente Acto.

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.10.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima manzanas 2	N A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

INFORMACIÓN BÁSICA

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. 31920933

FECHAS

FECHA DE VISITA: 20 NOVIEMBRE 2021

FECHA DE ENTREGA AVALÚO: 24 NOVIEMBRE 2021

DATOS INMUEBLE

DATOS PROPIETARIO

PROPIETARIO: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

UBICACIÓN

PAIS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

CIUDAD: CALI

DIRECCIÓN: CARRERA 85C2 # 54A-28 LOCAL F4 MULTIFAMILIAR MIXTO

VEGA DEL RIO

BARRIO: LAS VEGAS

TELÉFONO: 315 3567312



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21
[Tel:3902100](tel:3902100) - [3188096738](tel:3188096738)

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

ASPECTOS GENERALES

FINALIDAD AVALÚO:	Compra-Venta
TIPO DE INMUEBLE:	LOCAL
AVALÚO CATASTRAL:	\$ 26.280.000
PROPIEDAD HORIZONTAL:	NO
ESTRATO:	2
TIPO PREDIO:	URBANO

SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ENERGÍA	SI
GAS	SI
ALCANTARILLADO	SI
TELÉFONO	SI
INTERNET	SI
ASEO	SI

ASPECTOS JURÍDICOS

No se revisan se sugiere realizar estudio de títulos.

DATOS DE ESCRITURA

MATRÍCULA/S INMOBILIARIA/S: 370-876883
CÓDIGO CATASTRAL: 760010000510000041550901011554
USO PREDOMINANTE DEL SECTOR: RESIDENCIAL
TOPOGRAFÍA: PLANA.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

LINDEROS:

Contenidos en la escritura 2737 del 6 de agosto de 2012 notaria 4 de Cali, local F-4 área 20.78m² coeficiente 0.3951%

DESCRIPCIÓN INMUEBLE

Local comercial ubicado en sector de desarrollo urbano, el local se encuentra en exteriores de propiedad horizontal con uso comercial, acabados sencillos, consta de 1 baño y un ambiente para uso comercial, el local tiene mobiliario en baños sencillo, puerta tipo cortina en buen estado.

DEPENDENCIAS			
Baños	1	Zona de Oficios	1
Cocina	1		
Predio subdividido físicamente			NO

EQUIPAMIENTO

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aprox en metros
Áreas verdes	Abundante	0 - 200
Asistencial	Suficiente	401 - 500
Comercial	Suficiente	301 - 400
Escolar	Suficiente	401 - 500
Estacionamientos	Suficiente	201 - 300
Áreas creativas	Suficiente	501 - 600

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA	En mampostería confinada con columnas y vigas
FACHADA	Puerta tipo cortina en buen estado
ANTEJARDIN	No posee antejardín, solo andenes de tránsito y pequeño espacio para uso del local.
PISOS	En cerámica en buen estado
TECHOS	Placa losa



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

COCINA	Tipo cocineta con lava vajillas en acero
BAÑOS	Con mobiliario sencillo en buen estado
PUERTAS	Tipo cortina en buen estado
CLOSETS	No posee
VENTANAS	No posee
ZONA OFICIOS	No posee

ESTADO DE EDIFICACIÓN

TIPO	CALIDAD	ESTADO
METÁLICA	Sencilla	Bueno
MADERAS	No posee	No aplica
PISOS	Sencilla	Bueno
MUROS	Sencilla	Bueno
TECHOS	Sencilla	Bueno
COCINA	Sencilla	Bueno
BAÑOS	Sencilla	Bueno

ÁREAS

ÁREA LOTE (mt2): 20,78

ÁREA CONSTRUIDA (mt2): 20,78

ÁREA PRIVADA (mt2): 20,78

INFORMACIÓN TÉCNICA DEL AVALÚO

Vida Inmueble: 6

Vida útil: 100



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarTEconsultores@gmail.com

UBICACIÓN INMUEBLE EN MAPA



Descripción: Local comercial ubicado en el primer piso de unidad multifamiliar vega del Río al sur de la ciudad sector en desarrollo residencial.

Transporte y Vías: Transporte masivo integrado MIO, taxis, bici taxis y busetas de servicio público que aun prestan servicio en la ciudad.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitud: 3,37925329525564

Longitud: -76,5106129646301



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com

MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Método del mercado o comparativo

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Método de comparación o de mercado:

Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

RESULTADOS OBTENIDOS

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE

\$ 90.399.126

TOTAL, AVALÚO COMERCIAL: \$ 90.399.126

(Noventa millones trescientos noventa y nueve mil ciento veintiséis pesos M/L)

TOTAL, AVALÚO REDONDEADO: \$91.000.000 (Noventa y un millones de pesos M/L)

PARÁMETROS NORMAS NIIF

VALOR RAZONABLE:	\$ 90.399.126
VIDA ÚTIL:	100 años
VALOR TERRENO:	\$ 0
VALOR EDIFICACIÓN:	\$ 90.399.126
SALVAMENTO Y REMANENTE:	NO



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

FUENTES CONSULTADAS

- ◆ Clasificados de ofertas actuales de inmuebles en el sector.
- ◆ Oficinas inmobiliarias
- ◆ Base de datos del evaluador.
- ◆ Ronda de evaluadores

FICHA TÉCNICA AVALÚO

MÉTODOS	RESULTADOS	VARIABLES	CRITERIOS
Método del Mercado	\$ 90.399.126	Se tomó 3 inmuebles similares dentro del sector y el estrato del inmueble objeto de avalúo y se obtiene la media. *Desviación Estándar: 164061,60 *Coeficiente Variación: 3,77%	Se seleccionó 3 inmuebles que se encontraban en estado similar al inmueble objeto del presente informe, con la misma destinación y área similar.
AVALÚO INMUEBLE	\$ 90.399.126	Se promedia los Métodos utilizados.	Se otorga mayor valor a los Métodos cuyas variables son más confiables.
Coeficiente de variación	0,00%	El coeficiente de variación de los Métodos utilizados.	



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

FICHA TÉCNICA MÉTODO DEL MERCADO O COMPARATIVO

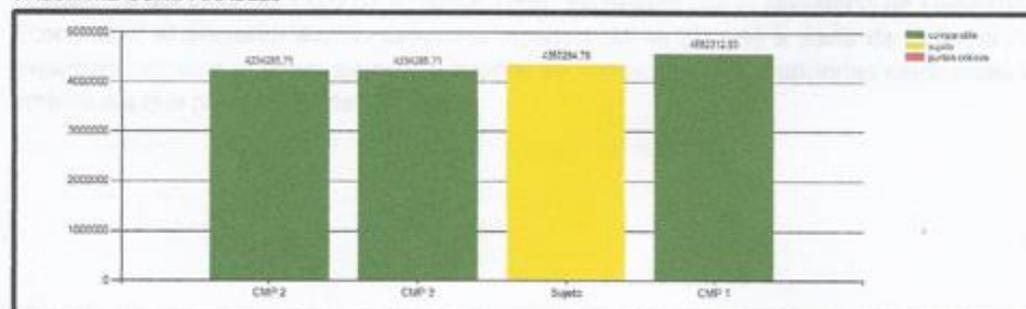
FACTORES	TES1	TES2	TES3
Ubicación	1,00	1,00	1,00
Acabados	1,05	1,00	1,00
COEFICIENTE TOTAL	1,05	1,05	1,05
	0,91	0,95	0,95

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN			
TESTIGO	\$ UNIT SIN HOMOG M2	FACTORES HO-MOG	\$ UNIT M2 HOMOG
1	\$ 5.052.000	0,91	\$ 4.582.313
2	\$ 4.446.000	0,95	\$ 4.234.286
3	\$ 4.446.000	0,95	\$ 4.234.286
SUMAS	\$ 13.944.000		\$ 13.050.884
MEDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA M2 suma de PUH/n			\$ 4.350.295
VLR TOTAL MERCADO VENTA = Media homogeneizada x superficie C.			\$ 90.399.126

RESULTADOS					
No	Comparable	Valor Homogenizado	Dispersión simple	Dispersión cuadrada	Puntos críticos
1	Inm Comparado 2	\$ 4.234.286	-116.009	13.458.104.322	-0,71
2	Inm Comparado 3	\$ 4.234.286	-116.009	13.458.104.322	-0,71
3	Inm Comparado 1	\$ 4.582.313	232.018	53.832.421.929	1,41

ESTADÍSTICA	VALOR COMERCIAL
Mínimo	\$ 4.234.285,71
Media	\$ 4.350.294,78
Máximo	\$ 4.582.312,93
Desviación estándar	\$ 164.061,80
Coefficiente de variación	3,77%

VALOR m2 COMPARABLES





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

INMUEBLES CONSULTADOS

https://co.tbuz.com/amp/inmuebles/venta/local-comercial/local-comercial-en-venta-sur-las-vegas-de-comfandi-cali-cali/10141536	https://casas.mitula.com.co/detalle/866/3570022637498381757/6/1/locales-vegas?search_terms=locales+vegas&page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=77c7d212-6c15-4e4b-aea4-8025977922d9&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	http://www.doomos.com.co/de/7016314_venta-de-local-en-vegas-de-comfandi-sur-de-cali-4722.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
		

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN

- 1) Se realizó una verificación de precios con inmuebles con las mismas o similares características en el sector residencial, se hizo homologación por acabados, vetustez, ubicación, áreas y estado de conservación para así analizar precio metro cuadrado construido.
- 2) La ubicación comercial del inmueble y su equipamiento hacen parte indispensable en el valor razonable del predio.
- 3) Conocimiento y experiencia sobre avalúos realizados anteriormente y datos y estadísticas de LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y LONJA DE COLOMBIA.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

POLITICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO

El precio asignado al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor más probable actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, en el municipio de Santiago de Cali, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento. **ACLARACIÓN EL INFORME NO ES VÁLIDO SIN LA FIRMA DEL AVALUADOR.**

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 69-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarconsultores@gmail.com

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Federico Estrada Lozano no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

Federico Estrada Lozano

Perito Avaluador

RAA AVAL-16915934

Registro inmobiliario Lonja de Colombia N.º 1910-3001



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA



LOCAL



BAÑO



COCINETA



VÍAS SECTOR



ANDENES SECTOR





Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

ANEXO CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



https://avaluarte.com.co/3188096738



https://www.raa.org.co



https://www.anav.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26406 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934, se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16915934.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	12 Ene 2021	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.	12 Ene 2021	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	Alcance • Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales	12 Ene 2021	Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance • Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Ene 2021	Regimen Académico



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com



Foto de consultor y nombre



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
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

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, Joyas

Fecha

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
Académico

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

12 Ene 2021

Regimen

Regimen
Académico



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel:3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com



PIN de validación: b1550e95



Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 12 Intangibles • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	12 Ene 2021	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales • Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres	12 Ene 2021	Regimen Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 1 BIS N° 59 - 21, APTO. G-502
Teléfono: 3188096738
Correo Electrónico: avaluararteconsultores@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 16915934. El(la) señor(a) FEDERICO ESTRADA LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1550e95



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluararteconsultores@gmail.com



PDF de Certificación de RAA



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 dieciséis (16) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizano
Representante Legal



Federico Estrada Lozano

Carrera 1bis # 59-21

Tel: 3902100 - 3188096738

Email: avaluarteconsultores@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADÍSTICA Y CENSAL
16915934

ESTRADA LOZANO
FEDERICO
Federico Estrada L.



FEDERICO ESTRADA LOZANO
C.C. 16915934
ERA: ANAV / CATEGORÍA: 13 / RAA 16915934
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
N.º V. 0521-1104



LA VICTORSA
28.DIC.1989
1.83 AD+ M
MEDIO-FORMAL

Este documento es personal e intransferible y lo acredita como miembro de la LONJA DE COLOMBIA. En caso de pérdida o hurto favor comunicarse al siguiente teléfono

PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.co
Cra. 60 Mo. 92-36
Bogotá - Colombia

VALIDO PARA AVALUO COMERCIAL.



PIN de Validación: a8c00a57



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **FEDERICO ESTRADA LOZANO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16915934, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-16915934**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FEDERICO ESTRADA LOZANO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrita 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
12 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
12 Ene 2021

Régimen
Régimen Académico



República de Colombia



A9045519148

NOTARIA ÚNICA DE JAMUNDI (VALLE)
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE COALIFICACIÓN ART 8 PAR 4 LEY 1579/2012

MATRICULA INMOBILIARIA	370-857943	CÓDIGO CATASTRAL	000200010820000
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA
		JAMUNDI	
URBANO:	NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE B1 PARTE DE LA		
RURAL: X	HACIENDA VALLEARRIBA		

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	2422	DICIEMBRE 05 2017	NOTARIA UNICA	JAMUNDI

CODIGO REGISTRAL	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0307	COMPRVENTA DE DERECHOS EN COMUN Y PROINDIVISO EQUIVALENTES AL 5.8 % DEL 32.15%		\$9.500.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	No. DE IDENTIFICACIÓN
VENDEDORA: INES PEREA DE GARCIA	31214342
COMPRADORES: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA	31920933
JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR	16453778

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE JAMUNDI

MARTHA FERRER RIVADENEIRA
NOTARIA UNICA DE JAMUNDI (VALLE)

NOTARIA UNICA DE JAMUNDI (VALLE)

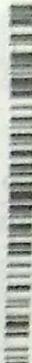
ENCABEZAMIENTO

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE JAMUNDI (VALLE)

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS (2422)



SAC301253680



ZHSH1GDF4EGZVNGS

10603MAG035MAG03E

2017/10/05

23/10/2017

República de Colombia

En el Municipio de Jamundí, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los Cinco (05) días del mes de DICIEMBRE del año Dos Mil Diecisiete (2.017), ante el Despacho de LA NOTARIA UNICA DE JAMUNDI (VALLE) - MARTHA FERRER RIVADENEIRA.-.....

.....COMPARECENCIA.....

Compareció quien dijo llamarse INES PEREA DE GARCIA, mayor de edad, vecina de este Municipio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.214.342 de Cali, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien en este publico instrumento obra en su propio nombre y representación, persona hábil para contratar y obligarse, manifestó:.....

.....ESTIPULACIONES.....

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta en favor de: MARIA VICTORIA DELGADO CADENA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.920.933 de Cali y JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.453.778 de Yumbo, mayores de edad, vecinos de este Municipio, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, respetivamente el 5,8 % de la totalidad de los derechos que tiene y ejerce en común y proindiviso equivalentes al 32,15 % reservándose para si el 26,35 % de los derechos sobre el siguiente bien inmueble: LOTE B1 que hizo parte de la finca Vallearriba, ubicado en el municipio de Jamundi (Valle). Tiene una cabida superficial de 44.822,12 metros cuadrados y se alindera así: ESTE: Este lindero tiene una longitud total de 309,32 metros lineales colindando en toda su extensión con el lote A1. En la dirección noreste limita con carretable que pertenece al lote A1 desde el mojón A1 hasta el mojón A6 en línea quebrada de 169,76 metros lineales y de allí en dirección noroeste desde el mojón A6 en línea quebrada de 139,96 metros lineales continua colindando con lote A1 hasta el mojón A9 ubicado en el costado sur de vía que desde el municipio de Jamundi conduce a los corregimientos de La Estrella y San Vicente. La descripción total de este lindero ESTE de 309,32 metros lineales es así: Desde el mojón A1 ubicado en el costado sur del portón de entrada a casa existente en lote B1 y a su vez ubicado en costado este de la vía carretable que conduce a la vereda La Isla y a las antiguas minas de carbón y siguiendo la dirección noreste en longitud de 13,88 metros lineales hasta el mojón A2; continua en la misma dirección pasando a 0,50 metros al sur del eje de un poste de concreto existente que soporta un transformador



República de Colombia



SAC10170881

A4046619149

de energía y en longitud de 25,45 metros hasta el mojón A3. Sigue en línea recta de 13,13 metros hasta el mojón A4; de allí en longitud de 67,34 metros sigue hasta el mojón A5 y de allí continua en longitud de 49,96 metros hasta el mojón A6. Desde el mojón A1 hasta el mojón A6 este lindero colinda con el costado norte de vía carretable que pertenece al lote A1. Del mojón A6 continua el lindero en dirección hacia el noroeste y en línea recta de 3,96 metros hasta el mojón A7. De este último mojón sigue en dirección noroeste en longitud de 39,87 metros hasta A8, continuando en la misma dirección hasta el mojón A9. NORTE: Tiene una longitud total de 223,73 metros lineales y colinda en toda su extensión con lado sur de la carretera que desde el municipio de Jamundi conduce a los corregimientos de San Vicente y La Estrella. Inicia en el mojón A10 ubicado en el costado sur de la vía mencionada y que es punto común con lote A1 y va en dirección suroeste hasta el mojón B16 ubicado al mismo lado de la vía y en intersección vía a San Vicente con vía a La Isla. La descripción del linderos es así: Desde el mojón A10 ya mencionado y que es punto común con lote A1 en dirección suroeste y en línea recta de 34,30 metros lineales hasta el mojón B21. De allí y en la misma dirección hasta el mojón B20 en longitud de 37,32 metros lineales, continuando hasta el mojón B19 en longitud de 70,85 metros. De allí continua en línea recta de 17,16 metros lineales hasta el mojón B19 en distancia de 17,16 metros lineales. Sigue en sentido sur en longitud de 5,78 metros lineales hasta el mojón B17 y termina siguiendo desde allí en la dirección suroeste y en línea recta de 57,92 metros hasta el mojón B16 ubicado en el costado sur de la vía que conduce a San Vicente, en la bifurcación que conduce a La Isla y a la antigua mina de carbón. OESTE: El lindero descrito tiene una longitud total de 166,74 metros lineales desde el mojón B16 hasta el mojón B10 y colinda en línea quebrada y en toda su extensión con vía que conduce al río Jordan, a la vereda La Isla y a las antiguas minas de Carbon y al medio con propiedad que es o fue del señor Jose Luis Lloreda. Va desde el mojón B16 ya mencionado y en dirección suroeste y línea recta de 29,54 metros hasta el mojón B15 continuando en la misma dirección y distancia de 13,53 metros hasta el mojón B14. De allí sigue a B13 en longitud de 66,30 metros para continuar a B12 en longitud de 38,09 metros lineales. Del mojón B12 sigue en longitud de 16,16 metros hasta el mojón B11 en donde el lindero cambia de dirección al suroeste y en línea recta de 6,12 metros va hasta el mojón B10. SUR: Va desde el mojón B10 en dirección este hasta el mojón A1 colindando en toda su extensión en línea quebrada de 151,16 metros lineales con la



A4046619149

1060462017

28/06/2017



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones e inscripciones del registro nacional

SAC10170881

9VEYA3W0C620YBJR

23/10/2017

Color Ink

carretera que conduce a La Isla y a las antiguas minas de carbón. La descripción del lindero es así: Desde el mojon B10 en dirección este y en longitud de 11,21 metros lineales hasta el mojon B9 en distancia recta de 8,28 metros. Sigue hasta el mojon B7 en longitud de 14,82 metros lineales y desde allí hasta el mojon B6 en longitud de 17,35 metros lineales. Continúa en la misma dirección este y en distancia de 30,21 metros hasta el mojon B5, siguiendo hasta B4 en longitud de 13,54 metros lineales y de allí al mojon B3 en línea recta de 23,97 metros. Continúa en la misma dirección noreste hasta el mojon B2 en longitud de 10,79 metros lineales y continúa hasta el mojon B1 en distancia recta de 13,93 metros, de allí cambiando la dirección hacia al sureste sigue en longitud de 6,76 metros lineales hasta el mojon A1 en donde se cierra el polígono que describe los linderos del lote B1.....

PARAGRAFO : Las partes manifiestan que el 5.8 % de los derechos objeto de este instrumento se distribuirán entre los compradores en las siguientes proporciones: para el señor JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR el 2.9 % y para la señora MARIA VICTORIA DELGADO CADENA el 2.9 %.....

NOTA: Dando aplicación a la instrucción administrativa número 01 del 13 de Abril del 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro, transcripción de linderos en la Escritura Pública, la Notaria advirtió a los comparecientes sobre la obligación de atenderla y estos insistieron en que se identifique el inmueble realizando la transcripción íntegra de los linderos como de manera tradicional han realizado sus escrituras públicas, Artículo 6 Decreto 960 del 1970.-.....

SEGUNDO: TRADICIÓN: Que los derechos sobre el inmueble objeto de este instrumento fueron adquiridos por la parte vendedora mediante escritura pública No. 3597 de fecha 19 de Diciembre de 2011, otorgada en la Notaria Quinta de Cali (Valle), debidamente registrada bajo el folio de Matricula No. 370-857943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Valle).-.....

TERCERO: PRECIO: Que hace la venta de los referidos derechos con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos y costumbres, que legalmente le corresponden, por la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$9.500.000) moneda corriente, que declara haber recibido a entera satisfacción de manos de la parte compradora.-

CUARTO: Que los derechos vendidos se encuentran libres de toda clase de gravámenes tales como: Censos, anticresis, embargos judiciales, hipotecas,



República de Colombia



A3046619150



SAC901253662

arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar (ley 0258 Art. 2o de 1.996) así como de pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, etc., obligándose en este estado la parte vendedora sin embargo a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos previstos por la ley.-

QUINTO: Que la entrega real y material de los derechos es inmediata, a la firma de la presente escritura y se encuentra a PAZ Y SALVO, por todo concepto y desde ahora autoriza a la parte compradora para que obtenga copia de la presente escritura.-

SEXTO: Que los gastos notariales que se causen con el otorgamiento de esta compraventa serán sufragados por las partes contratantes en igual proporción en cuanto a la Boleta Fiscal y al registro de la misma serán cancelados por la parte compradora y en cuanto a la retención en la fuente (Si diere lugar a ello), estará a cargo de la parte vendedora.-

SÉPTIMO: ART. 34 C.N., LEY 190 DE 1.995, LEY 33 DE 1.996 Y LEY 365 DE 1.997: Los comparecientes compradores, bajo la gravedad de juramento, manifiestan clara y expresamente, que los dineros mediante los cuales adquiere los derechos objeto del presente contrato, fueron adquiridos por medios y actividades lícitas.-

ACEPTACIÓN

Presentes quienes dijeron llamarse MARIA VICTORIA DELGADO CADENA y JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR, de condiciones civiles y ciudadanas ya anotadas, quienes obran en su propio nombre y representación, personas hábiles para contratar y obligarse, manifestaron: a) Que aceptan la presente escritura y el contrato de compraventa de los derechos que se le hace por estar en un todo de acuerdo con lo pactado y convenido, b) Que declaran haber cancelado la totalidad del dinero derivado de la compra-venta a la Parte Vendedora.- c) Que aceptan los derechos comprados equivalentes al 5.8 % del inmueble descrito y alinderado en la clausula primera se distribuyan en proporción del 2.9 % para MARIA VICTORIA DELGADO CADENA y el 2.9 % para JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR.

NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 2º Ley 0258 del 17 de Enero de 1996 el suscrito Notario deja expresa constancia de que indago a los otorgantes y bajo la gravedad de juramento estos responden: A) VENDEDOR (A-ES): Manifiesta que el inmueble objeto de este instrumento *NO* ESTA AFECTADO AL GRAVAMEN DE ENAJENACIÓN.



A3046619150

SAC901253662



QXTWFH9K2HMMNH6HS

28/06/2017 10605SA7GAKa559A

23/10/2017

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el trámite

MENCION.- B) COMPRADOR (A-E3): Manifiestan que lo que adquieren son derechos en común y proindiviso, lo cual no da lugar a la afectación a vivienda familiar. EL INMUEBLE *NO* QUEDA AFECTADO AL GRAVAMEN EN MENCION.....

NOTA: LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad, igualmente declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas.-

ADVERTENCIAS: El Notario advirtió a el(la, los) compareciente(s): 1) Que las declaraciones emitidas por el(ella, ellos) deben obedecer a la verdad; 2) Que es(son) responsable(s) Penal y Civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales; 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el(la, los) compareciente(s) que no se expreso en este documento.-

OTORGAMIENTO: El presente documento fue leído totalmente en forma legal por el(la, los) comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores, imparten sin objeción la aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa(n) su(s) voluntad(es) de manera fidedigna en estas declaraciones y que es(son) conciente(s) de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre el(ellos) y en especial la de carácter Civil y Penal en caso de violación de la Ley.-

AUTORIZACIÓN: El Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este Instrumento Público fueron suscritas por el(la, los) compareciente(s) según la Ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por el(ella, ellos) y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a el(la, los) compareciente(s) sobre las relaciones que el presente contrato genera para el (la, los) otorgantes(s) principalmente recalcando sobre la importancia de inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, dentro del término de dos (2) meses contados a partir de la fecha del otorgamiento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes.- Decreto 960/1.970 Art. 37, toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento.- Hasta aquí la presente escritura realizada con datos suministrados por los comparecientes.-

..... VALORES DERECHOS NOTARIALES.....



República de Colombia



Aa046619151



SAC701253663

En cumplimiento del artículo 5 del decreto 397/84 y Resolución 451/2017. La Notaria deja constancia del valor percibido por concepto de derechos notariales de la siguiente manera:

IVA: \$ 23.532.- RETENCION EN LA FUENTE: \$ 95.000.- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 8.300.- DERECHOS: \$ 46.850.- FONDO NACIONAL DE NOTARIADO: \$ 8.300.-

ESCRITURA ELABORADA EN LAS HOJAS NOTARIALES Nos:046619148/046619149/ 046619150/ 046619151.....

COMPROBANTES FISCALES.....

En cumplimiento del Artículo 44 del Decreto 960/70 se procede a relacionar los comprobantes fiscales de la siguiente manera.....

SE PROTOCOLIZA: A) PAZ Y SALVO DE PREDIAL Y VALORIZACIÓN MUNICIPAL DE JAMUNDI No. 109-170309 - A FAVOR DE: LARRAHONDO GONZALEZ JUAN CARLOS - PREDIO No. 000200010820000 - DIRECCIÓN: LO B1. - EXPEDIDO: 15-11-2017- VALIDO HASTA: 31-12-2017 - AVALÚO: \$14.694.000.- B) PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN DEPARTAMENTAL No. 0195-46-03-14971 EXPEDIDO EL: 22 DE NOVIEMBRE DE 2017. -VALIDO POR UN (1) AÑO.....

ESCRITURA ELABORADA POR: MARTHA ANDREA TOLOZA CELIS.....

FIRMA Y HUELLA TOMADA POR: KAREN SOFIA OLMOS MEDINA.....

Martha Ferrer Rivadeneira

INES PEREA DE GARCIA

C.C. No. 31214.342 Celi

ESTADO CIVIL: Casada

DIRECCIÓN: K7 # 21-45 Jde'

TELÉFONO: 316 4083182

ACTIVIDAD ECONÓMICA: *Desempleado*

PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

ÍNDICE DERECHO



10601394456794E

28/06/2017

SAC701253663

CDR330GUEWINDYEI

23/10/2017

MARIA VICTORIA DELGADO CADENA

INDICE DERECHO

C.C. No. 31920933

ESTADO CIVIL: Unión libre

DIRECCIÓN: Cra 83 # 18-32 Cali

TELÉFONO: 3734419

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Profesora empleada pública.

PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO

CARGO: Profesora Universidad del Valle.

FECHA VINCULACIÓN: 1 de agosto 1996

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

JOSE FERNANDO HIDALGO ESCOBAR

INDICE DERECHO

C.C. No. 16453778

ESTADO CIVIL: Casado

DIRECCIÓN: Cra 115 # 18-43 Apto 205 T 5

TELÉFONO: 3155622853

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Médico Internista

PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

Instrucción administrativa 08 del 07 de Abril de 2017 Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE JAMUNDI

MARTHA FERRER RIVADENEIRA

NOTARIA UNICA DE JAMUNDI

NOTARIA UNICA DE JAMUNDI (VALLE)



SACS01253664

GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA

PAZ Y SALVO Nro 0195-46-03-14971

LA SUSCRITA SUBGERENTE DE GESTION DE COBRANZAS (E) DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA.

CERTIFICA

QUE: LARRAHONDO GONZALEZ JUAN CARLOS

OBRA: JAMUNDI- NO GRAVADO

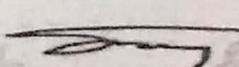
PREDIO : 00-02-0001-0820-000

Está a Paz y Salvo con la contribución de Valorización Departamental

Santiago de Cali 22 de noviembre de 2017.

Válido por un año

OBSERVACIONES:


STELLA HOYOS CARVAJAL
SUBGERENTE

Este documento sin estampillas no es válido

Elaboró Y Revisó: Cristian Rodriguez

SACS01253664



90C3N71ULUMH3LC

23/10/2017



RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE NO. 99010000002089707

FECHA EXPEDICION

22/11/2017

HIT 890.399.029-5

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS • SUBSECRETARIA TESORERIA

ORDEN DEPARTAMENTAL

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

ACTO O DOCUMENTO: CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS O SERVIDORES PUBLICOS

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 24.100

NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 24.100

USUARIO GENERADOR: 1143945642

DESCRIPCION DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,2% DEL SML V PRO-LICEVA	1500	1500	0,4% SML V EST. PRO-DESARROLLO	3000	3000
V/R EST. PRO-CULTURA DEPTAL LV6	4300	4300	0,4% SML V EST. PRO-HOSPITALES	3000	3000
0,4% SML V EST. PRO-UNIVALLE	3000	3000	10,4% SML V EST. PRO-SALUD	3000	3000
0,86% SML V EST. PRO-SEGURIDAD ALIMENTARI	6300	6300			



SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

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

USUARIO V-14



Handwritten signature

Handwritten signature

1. 30 de
DIA: Los
Municipi

ALBEZ L
sello del
idencia
ritivado
scaps, C

DIRRR

Que:

Exclusivo de copias de escrutinios, certificados y documentos del archivo oficial



MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
NIT: 890.399.046-0
Calle 19 Sur, 10 Esquina - Poblado Municipal / No. 6972/ 519 0999 ext 201-205-212

PAZ Y SALVO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA



CERTIFICADO
109-170309 ✓

CONTROL CONSECUTIVO
Nº 170309 ✓

Válido Hasta: 31-12-2017 ✓
Fecha de Expedición: 15-11-2017

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL
CERTIFICA:

Que: **Esta a Paz y Salvo con el Tesoro de este Municipio, por concepto de:**

Predial: 1090295010620000 ✓ Valorización: MONTEPÍO

Tránsito y Transporte Industria y Comercio

DIRECCIÓN: LO B1 ANIVAJAO 514094000

ALÍNEZ DE ESTE CERTIFICADO: Para que este documento sea Válido, requiere: 1º, Firma del suscrito Tesorero Municipal; 2º, Que el pago se haya efectuado en su totalidad con la vigencia respectiva y depositados debidamente ante el tesorero municipal; 3º, Todo el pago expedido regularmente carecerá de validez sin perjuicio de las acciones legales, Civiles o Penales del caso.

1. 30 del Acuerdo No. 013 DIC 20 de 2015.
NOTA: Los cuadros marcados con una X significarán que está Paz y Salvo con el Tesoro del Municipio, por cada uno de estos conceptos.

El Tesorero Municipal



Es fiel PRIMERA Copia autentica de la Escritura
No. 2422 de fecha 05 DIC 2017 la copia consta
de SEIS FOLIOS (6) folios.
Se expide para: MARIA VICTORIA DEL CAYO CADEVA
Fecha de expedición: 06 DIC 2017





ESTADO DE CUENTA - VEHÍCULO MWU227

INFORMACIÓN GENERAL

Marca	Línea	Modelo
RENAULT	DUSTER DYNAMIQUE	2013
Cilindraje	Municipio Matrícula	Departamento Matrícula
1998	CALI	VALLE DEL CAUCA

PAGOS

Nro liquidación	Vigencia	Tipo	Banco	Fecha	Avalúo	Impuestos	Sanciones	Intereses	Descuento	Pagos anteriores	Saldo a favor	P.P.S.T	Total pago
7600029948	2013	I	Occidente	21/01/2013	\$38.701.613	\$581.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$12.300	\$593.300
7601478559	2014	I	De Bogota	15/04/2014	\$44.900.000	\$1.123.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$12.700	\$1.135.700
7602410551	2015	I	De Bogota	20/01/2015	\$34.000.000	\$510.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$13.100	\$523.100
7603568656	2016	I	De Bogota	09/02/2016	\$38.000.000	\$570.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$13.600	\$583.600
7604970828	2017	I	De Bogota	08/02/2017	\$35.970.000	\$540.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14.100	\$554.100
7606498815	2018	I	De Bogota	01/03/2018	\$29.500.000	\$443.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14.500	\$457.500
7608136234	2019	I	De Bogota	26/02/2019	\$29.100.000	\$437.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14.900	\$451.900
76200944851	2020	I	De Bogota	27/02/2020	\$26.250.000	\$394.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14.100	\$408.100
76228099903	2021	I	De Bogota	20/04/2021	\$24.700.000	\$370.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14.350	\$384.350
76522150572	2022	I	Davivienda	31/08/2022	\$25.060.000	\$376.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$15.150	\$391.150

*Tipos de declaraciones: I: Inicial C:Corrección D:Devolución CM:Compensación
*P.P.S.T: Precio público soporte tecnológico

CORRECCIÓN DE DECLARACIONES

---- A la fecha el vehículo no presenta corrección de declaraciones ----

OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO

"El vehículo presenta la(s) siguiente(s) obligación(es) pendiente(s) de pago, por lo tanto, no podrá realizar trámites ante el organismo de tránsito, hasta que se ponga al día. (art. 148 ley 488 de 1998)"

Vigencia	Observación
2023	Actualmente no tiene procesos fiscales abiertos

EXPEDIENTES CERRADOS

---- A la fecha el vehículo no presenta expedientes cerrados ----

NOVEDADES RDA (Registro Departamental Automotor)

Fecha Novedad	Tipo novedad
21/01/2013	Matrícula inicial

PROPIETARIO ACTUAL

Tipo identificacon propietario	Nombre completo propietario	Porcentaje de propiedad
Cédula Ciudadanía	ADOLFO GUSTAVO ARANGO RAMIREZ	100

HISTORICO DE TRASPASOS

---- A la fecha el vehículo no presenta traspasos ----