

Doctor
CARLOS ANDRÉS ARCILA SALAZAR
Intendente Regional Cali
Superintendencia de Sociedades
E.S.D.

REF: PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE LA SOCIEDAD ZORAYDA SÁNCHEZ DE GONZÁLEZ Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

**EXPEDIENTE 73745
CONTESTACIÓN AL TRASLADO No. 2020-03-008506**

OBJECCIÓN DE AVALÚOS.

JOSE TOMÁS ESQUIVEL MONTOYA abogado con tarjeta profesional No. 30.999 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, conocido en las diligencias procesales de la referencia como procurador judicial de la señora BERTHA CATALINA GONZÁLEZ SÁNCHEZ, socia de ZORAIDA SÁNCHEZ DE GONZÁLEZ Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, con el mayor respeto y en tiempo oportuno descorro el traslado formulando objeciones a los avalúos de los bienes fijados por la señora liquidadora, doctora Gladys Constanza Vargas Ortíz.

El inventario y avalúo de los bienes de la sociedad deudora puesto en conocimiento por la Intendencia Regional de Cali, Superintendencia de Sociedades, fue elaborado a partir del avalúo catastral de ellos, incrementado en un 50%.

Al decir de la señora de liquidadora, habida consideración del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado por el Gobierno Nacional mediante Decreto 417 de 2020, no le fue posible cumplir con lo ordenado en el artículo 48 de la ley 1116 del 2006 y los artículos 2.2.2.13.1.1. y 2.2.2.13.1.3. del Decreto 991 del 2018, pese a que cursó invitación a varios evaluadores con tal fin.

Termina diciendo que apoyada en el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso procedió a hacer uso de tal instrumento legal y de la metodología que señala para hacer la valoración de los inmuebles.

Es claro que el avalúo catastral está autorizado por ley para fijar el precio de los inmuebles; pero tal herramienta admite prueba en contrario, determinante de un diferente avalúo que proporcione con objetividad el precio actualizado de los bienes. Se trata, por supuesto, del avalúo comercial que, practicado por persona idónea, genera un precio vigente del bien en el mercado; es decir, un precio real y sometido a diferentes factores que, en el caso de un proceso liquidatorio como este, equilibra los activos con un mismo rasero, toda vez que el dinero efectivo, el valor de las obligaciones, etc., quedan situados en un mismo pie de igualdad al del avalúo comercial.

La utilización para estos fines del avalúo catastral conlleva la generación de situaciones viciosas como el eventual pago a los acreedores por precios

inferiores al real y comercial; y en contadas ocasiones superiores, produciendo detrimento que en la mayoría de las veces afecta a los interesados.

A los anteriores razonamientos se suma la desactualización de los avalúos catastrales, como en el caso de Guadalajara de Buga en donde están situados los activos inmobiliarios de la liquidada, cuya última actualización data del año 2006; y lo que es más evidente, por idéntica razón, no consulta el estado físico actual de los bienes, la vigencia de su entorno, características del área en que se encuentran, etc.

En resumen, consideramos que el avalúo catastral incrementado en un 50% no es el idóneo para establecer el valor real de los bienes inventariados, pues mientras que éste tiene como finalidad servir de base principalmente para la liquidación del impuesto predial unificado, en cambio, el avalúo comercial determina con exactitud valorativa actual de mercado el justiprecio de los bienes.

Con el propósito de establecer tal valor real, mi mandante Bertha Catalina González Sánchez contrató los servicios de la arquitecta Beatriz Sanclemente Martínez, con número de avaluador asignado por el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A., con el AVAL – 38855971, residente en Guadalajara de Buga en la Calle 10 No. 8-87 edificio El Albergue, dirección electrónica bsancle@yahoo.com, celular 316 523 42 12, en la actualidad auxiliar de la justicia, profesional que produjo sus experticias independientes para cada inmueble y que se agregan al presente escrito.

Para mayor ilustración, presento un cuadro comparativo entre el precio de los bienes determinado a partir del avalúo catastral presentado por la señora liquidadora, y el precio de los mismos determinado por el trabajo pericial adelantado por la arquitecta Beatriz Sanclemente Martínez.

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PRECIO FIJADO A PARTIR DE AVALÚO CATASTRAL	PRECIO FIJADO POR LA PERITO - AVALÚO COMERCIAL
CALLE 7 No. 5-01/05	373-35064	\$ 106.903.500	\$ 180.786.053
CALLE 9 No. 9-10/16/20	373-35073	\$ 290.134.500	\$ 360.171.954
CARRERA 12 No. 8-01/03/07	373-35070	\$ 170.023.500	\$ 184.281.262

El avalúo comercial que arrojan las experticias, fue realizado directamente por la perito Sanclemente Martínez en este mismo mes en curso, no siendo superior a un año y, por tanto, es más reciente que el avalúo catastral que, como ya se anotó, se actualizó en el año 2006. De tal manera, debe ser tenido en cuenta preferentemente de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.2.13.1.4. del Decreto 991 de 2018.

Las experticias contienen ilustraciones fotográficas, mapa de ubicación, información del barrio y estrato, servicios públicos del inmueble, vetustez, método de comparación de mercado, soporte del método, cuadro de áreas, imagen del IGAC, soporte comparativo, croquis, establecimientos de comercio que funcionan en los bienes, y demás variantes incidentales con las que soporta su trabajo pericial.

Se trata de un peritazgo juicioso, ponderado y equilibrado, que refleja los datos de la señora perito exigidos por el artículo 226 de C.G.P., incluida la certificación de perito actuante expedida por la R.A.A.

PETICIÓN

Vistos los anteriores fundamentos, solicito con el acostumbrado respeto al señor Intendente declarar la prosperidad de las objeciones, haciendo pronunciamiento expreso acerca de la validez de los avalúos periciales que aduzco, cuyos resultados se consignaron en el cuadro anterior y en el que a continuación presento, en razón a que arrojan el actual valor comercial de los inmuebles de propiedad de ZORAIDA SÁNCHEZ DE GONZÁLEZ Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN.

Con tal propósito, se indican específicamente los valores que arrojan los trabajos de la experticia y que depreco sean acogidos en estas diligencias.

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PRECIO FIJADO POR LA PERITO - AVALÚO COMERCIAL
CALLE 7 No. 5-01/05	373-35064	\$ 180.786.053
CALLE 9 No. 9-10/16/20	373-35073	\$ 360.171.954
CARRERA 12 No. 8-01/03/07	373-35070	\$ 184.281.262

PRUEBAS

Presento para su correspondiente soporte y valoración, los correspondientes avalúos comerciales practicados por la arquitecta Beatriz Sanclemente Martínez.

En consecuencia, agrego los tres avalúos, uno para cada inmueble, lo mismo que la hoja de vida de la señora perito.

Del señor Intendente,



JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA

Guadalajara de Buga, 09 de Septiembre de 2020

AVALUO COMERCIAL
CALLE 7 # 5-01/05
CARRERA 5 # 6-91



SOLICITADO POR:

SOCIEDAD ZORAYDA SANCHEZ DE GONZALEZ Y CIA LTDA.
NIT: 8002313735

SEPTIEMBRE DE 2.020
BUGA VALLE



Nit: 900.967.715-2

CONTENIDO

1. AVALUO COMERCIAL
2. ANEXOS
 - 2.1. CUADRO DE AREAS
 - 2.2. IMAGEN DEL IGAC
 - 2.3. LOCALIZACION EN MANZANA
 - 2.4. SOPORTE COMPARATIVO
 - 2.5. CROQUIS
3. REGISTRO FOTOGRAFICO
4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO
5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA

N.Solicitante	Sociedad Zorayda Sanchez de Gonzalez y CIA LTDA	Tipo Identificación	NIT	Numero	8.002.313.735
Fecha Avalúo	7/09/2020	Telefono		Sector	Urbano
Departamento	Valle del Cauca	Ciudad	Guadalajara de Buga	Cod DANE	76111
Dirección	CALLE 7 # 5-01 05 / CARRERA 5 # 6 - 91		Barrio	El Molino	
Urbanizacion	No aplica		Coordenadas	3.897384, -76.293927	
Mapa de ubicación					



Metodología Valuatoria	Comparación o de Mercado - Costo de Reposición	Objeto Avalúo	Originación
------------------------	--	---------------	-------------

Justificación metodológica

Tomado de la Resolución 620 de 2008 del IGA : 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. Artículo 3º.- 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 de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

INFORMACIÓN DEL BARRIO

Estrato	Medio Bajo	Legalidad	Aprobado	Topografía	Plana	Transporte	Bueno			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO				
	Sector	Predio								
Acueducto	X	X	Industria		Estado	Bueno	Parques	Si	Arborización	Si
Alcantarillado	X	X	Vivienda	X	Pavimentada	Si	Paradero	Si	Alamedas	No
E. Eléctrica	X	X	Comercio		Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	Si
Gas Natural	X	X	Otro		Andenes	Si	Ciclorutas	No		
Telefonía	X									

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Es un sector con uso residencia predomine, con buena localización cerca de vías principales como son las carreras 8 y 9. En él se encuentran usos complementarios para la vivienda en: Educación y comercio; adicionalmente el predio está ubicado en un lote esquinero. Lo anterior le genera una buena comercialización.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo	No vis	Categoría	Casa - Local	Ubicación	Esquinero	CHIP	
Clase	Mixto						
M. Inmob. Principal 1	373-35064	M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5			
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1			
M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. GJ 4		M. Inmob. DP 2			
Núm. Escritura	1503	Núm. Notaría	2	Fecha	10/06/1994	Ciudad	Buga

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN														
Número de pisos	1		Estado de la construcción	Usada		Estado Conservación	Regular							
Número de sótano	0		Estructura	Muros de Carga			Tipo de fachada							
Vetustez (años)	76	Terminada	<input checked="" type="checkbox"/>		Material de estructura	Mampostería		Sencilla	Menor a 3ML					
Sin Terminar	<input type="checkbox"/>	En Obra	<input type="checkbox"/>		Estructura reforzada	No aplica			Normal	De 3ML a 6ML				
Remodelado	<input type="checkbox"/>	Avance (%)	<input type="checkbox"/>		Ajustes sismo resistente	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>	Lujosa	Mayor a 6ML			
Irregularidad de la altura			No		Cubierta	Teja de Barro			Material de la fachada	Pañete y Pintura				
Irregularidad de la planta			No		Daños previos	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>	Reparados	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS														
Sala	1	Baño Social	1	Baño Priv.	1	Baño Serv.	0	Terraza	0					
Comedor	1	Estar Hab.	0	Cocina	1	Z Ropas	1	Balcón	0					
Estudio	0	Habitaciones	1	Cuarto Serv.	0	Z. Verde Priv.	0	Patio interior	1					
Iluminación	Bueno			Ventilación	Bueno									
Garaje	1			Uso Exclusivo	0	Sencillo	1	Doble	0					
Depósito	0			Privado	0			Servidumbre	<input type="checkbox"/>					
Local	2	Bodega	0	Oficina	0									
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ESTADO														
Pisos	Bueno		Muros	Bueno		Carp. Metal	Bueno		Cocina	Bueno				
Techos	Regular		Carp. Madera	Bueno		Baños	Bueno							
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - CALIDAD														
Pisos	Normal		Muros	Normal		Carp. Metal	Sencillo		Cocina	Sencillo				
Techos	Bueno		Carp. Madera	Sencilla		Baños	Sencillo							
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL														
Sometido a Propiedad Horizontal			No		Conj. o Agrup. Cerrada	0		Ubicación Inmueble	No aplica					
Núm. Edificios / Casas			0		Unid. Por Piso	0		Total Unidades	0					
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN														
Portería	0	Salón Comunal	0	A. Acon. Central	0	Club House	0							
Juegos Niños	0	Bicicletero	0	Eq. Presión Cons	0	Z. Verdes	0							
Citófono	0	Bomba Eyectora	0	Tanque Agua	0	Gj. Visitante	0							
Cancha Mult.	0	Shut Basuras	0	Coliseo	0	Gimnasio	0							
Golfito	0	Piscina	0	Planta Elect.	0									
Ascensor	0	Núm Ascens.	0											
NOTA:				Otros										
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA														
Actualidad Edificadora						Tiempo esperado comercialización (Meses)			6					
Es un sector residencial consolidado, en donde se amplían y remodelan las viviendas existentes.														
Comportamiento Oferta y Demanda														
La oferta y la demanda están equilibradas.														
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL														
Impacto ambiental positivo						Impacto ambiental negativo								
Parques	Si	Alamedas	No	Por aire	No	Basuras	No							
Arborización	No	Otros	<input type="checkbox"/>	Inseguridad	No	Ruido	No							
				Aguas servidas	No	Otros	<input type="checkbox"/>							

SOPORTE METODO (COMPARACION DE MERCADO)

No.	DIRECCION	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA LOTE	VALOR M2	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2
1	Muestra 1	3153851434	\$ 520.000.000	1,00%	\$ 514.800.000	330,00	\$ 600.000	550,00	\$ 576.000
2	Muestra 2	3186261560	\$ 315.000.000	1,00%	\$ 311.850.000	240,00	\$ 650.000	240,00	\$ 649.375
3	Muestra 3	3183443566	\$ 280.000.000	1,00%	\$ 277.200.000	235,00	\$ 600.000	212,00	\$ 642.453
								PROMEDIO M2 CONSTRUCCION	\$ 622.609
								PROMEDIO M2 LOTE	\$ 616.667
								DESVIACION	40.512,93
								COEFICIENTE DE VARIACION	7%
								NÚMERO DE DATOS	3
								RAIZ	1,732
								t(N)	1,996
								LIMITE SUPERIOR	\$ 669.284
								LIMITE INFERIOR	\$ 575.934

SOPORTE METODO (REPOSICIÓN)

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t \quad \$180,784,600 = (\$144,310,500 - \$97,712,639,55) + \$134,186,739$$

LIQUIDACION AVALUO

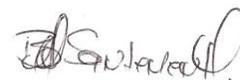
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Area Lote	217.60	616.667	134.186.739
Area Construccion	160.35	290.610	46.599.314
			0
Valor UVR del Día	275,7147	Valor Total Avalúo	180.786.053
Valor Avalúo en UVR	655699,724	Valor Integral	1.127.446,54
Avaluos Catastral	\$71'269,000		

OBSERVACIONES

El inmueble materia de avalúo es una casa construida en un piso, sobre un lote de disposición esquinera, localizado en el barrio El Molina del municipio de Guadalajara de Buga. El inmueble predio cuenta con dos locales y una vivienda que cuentan con las siguientes dependencias: Loca # 1: un salón con baño al que se accede desde la calle 7; una vivienda con acceso desde la carrera 5 con sala, comedor, una alcoba, un baños, cocina y patio con zona de ropas; Local # 2 con accesos una peatonal y otro vehicula por puerta garaje, en su interior cuenta con una salón, garaje sencillo y baño. Los acabados de construcción del predio son: piso en baldosa de cementos menos el garaje del local 2 que es en concreto, muros con pañete estuco y pintura, puertas interiores en madera, puertas exteriores en carpintería metálica (lámina de hierro), la cubierta es en teja de barro sobre estructura de madera y cielo cargado con esterilla y concreto, la cocina es sencilla tiene el muro posterior al mesón enchapado con cuatro hiladas en cerámica formato 11x11, mesón fundido en concreto enchapado en cerámica con pozuolo en acero inoxidable empotrado y entrepaño en la parte baja, en los baños están enchapado con aparatos sanitarios completos y espacio para la ducha menos el baño social del local esquinero.

Perito Avaluador ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
 CC / NIT 38855971
 Registro Avaluador AVAL-38855971

FIRMA PERITO

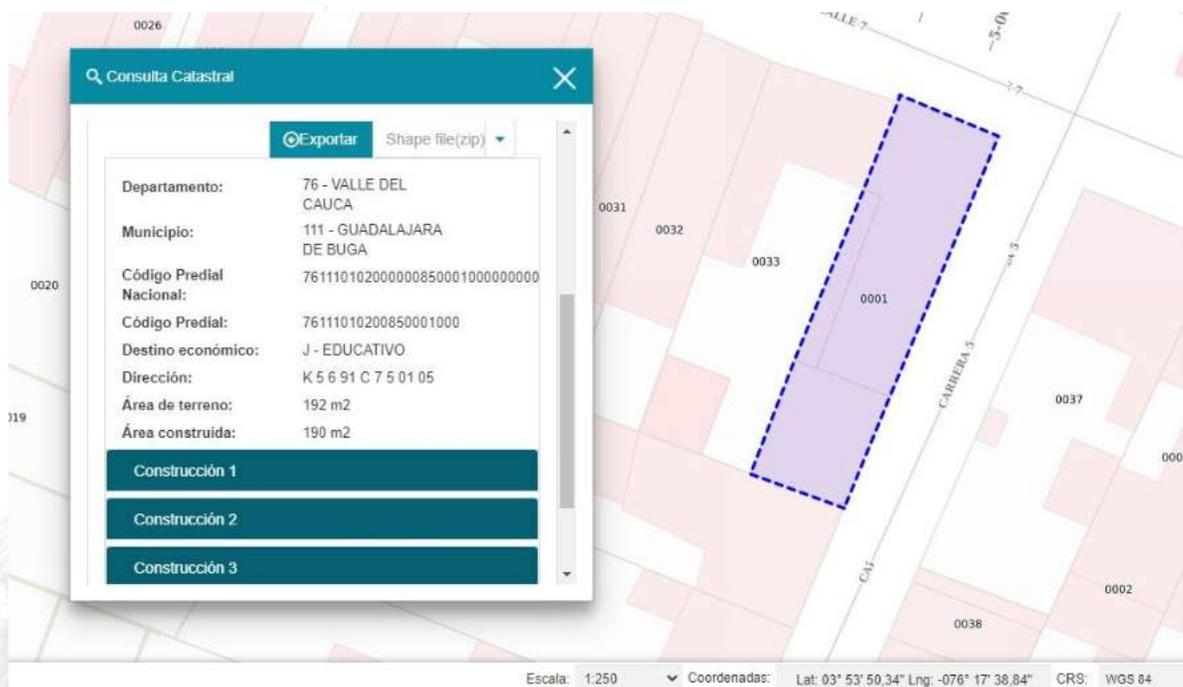


2. ANEXOS

2.1 CUADRO DE AREAS

AREAS		
EN DOCUMENTOS: (CTL y ESC)		
LOTE:	217,6	M2
EN SITIO		
LOTE:	195,84	m2
CONSTRUCCION:	160,35	m2
IGAC		
LOTE:	192	m2
CONSTRUCCION:	190	m2
<p>Nota1: Se adjunta imagen de pantalla del portal del IGAC Nota2: Se asume para la realizacion del presente avaluo el area del lote encontrada en documentos y el area construida encontrada en el sitio.</p>		

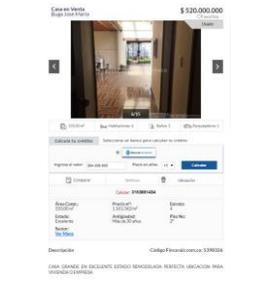
2.2 IMAGEN DE IGAC



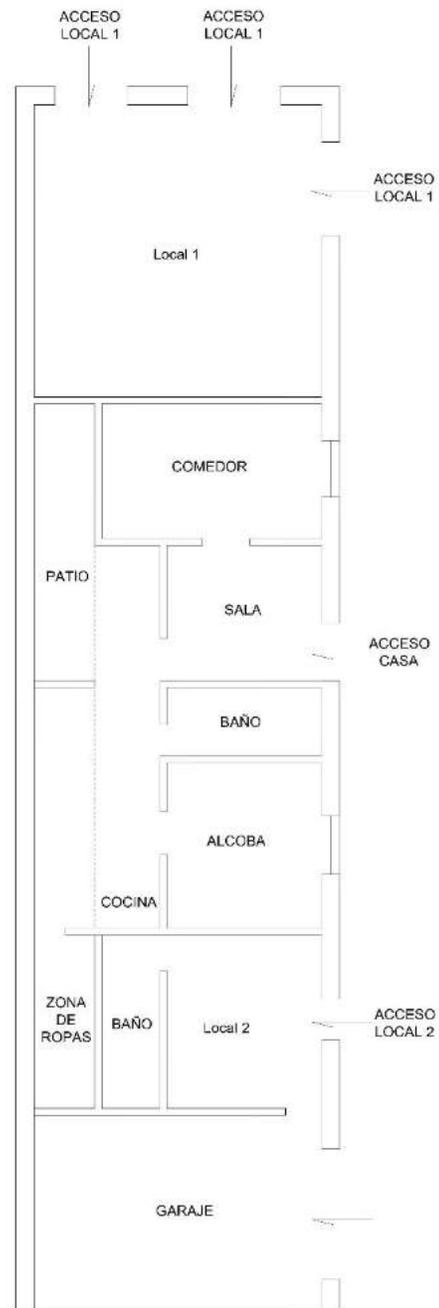
2.3 LOCALIZACION EN MANZANA



2.4 SOPORTE COMPARATIVO

SOPORTE		
MUESTRA	LINK WEB	IMAGEN DE PANTALLA
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-det-5398326.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5398326</p> 
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-cabal-det-5472082.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5472082</p> 
3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-grande-buga-valle/8100683	

2.5 CROQUIS



3. REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA Y ACCESO LOCAL 1



ESPACIOS INTERIORES CASA



ESPACIOS INTERIORES CASA



SALON LOCAL 2



BAÑO LOCAL 2



GARAJE LOCAL 2



Nit: 900.967.715-2

4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO

El Artículo 226 del Código General del Proceso numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 solicita lo siguiente:

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

ARQ. Beatriz Sanclemente Martínez

CC: 38855971

RAA: AVAL-38855971

2. *Dirección, número de teléfono, Número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

Dirección: Oficina

Carrera 16 # 6 – 03, Guadalajara de Buga

Domicilio

Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4, Guadalajara de Buga

Número de teléfono: oficina

2280829

Móvil

3165234212

Número de identificación: cedula de ciudadanía 38.855.971 de Buga.

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística.*

Profesión: Arquitecta

Oficio: Avaluador

Se anexan los siguientes documentos.

-Certificado de vigencia profesional, expedido por el concejo Nacional de Arquitectura

-Copia del documento RAA expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores

4. *Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje que el perito haya realizado en los últimos 10 años si los tuviere*

No he tenido publicaciones relacionadas con la materia del peritaje

5. *Lista de los casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado de un dictamen pericial en los últimos 4 años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho donde se presentó, el nombre de las partes, los apoderados de las partes y la materia sobre la cual verso el dictamen*

FECHA	RADICADO	JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIA DEL DICTAMEN
Septiembre 28 de 2016	2015-00090-00	Juzgado Promiscuo Municipal Calima El Darién	Dte: María Margarita Castaño Correa		Proceso de pertenencia de vivienda de interés social – Informe aclaratorio de predios
			Contra: Luis Antonio Rios y otros		
Marzo 6 de 2.015	2007-00011-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito	Beatriz Eugenia Tovar Estrada	Dr Juan Carlos Espinal	Proceso concordatario de Beatriz Eugenia Tovar Estrada - Avalúo de 4 predios
Julio 16 de 2.015	2007-00038	Juzgado Primero Civil del Circuito	Dte: Azcarate Arango y Cía. S en C	Dr José Tomas Esquivel M	Proceso Ejecutivo singular - Avalúo del inmueble ubicado en la calle # 10 - 34 y 36
			Contra: Alba Mery Vasco de Lemos y Harold Mauricio Lemos Vasco	Dr. Víctor Manuel Urdinola R	
Junio 5 de 2019	2014 - 00096 - 0	Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga Valle del Cauca	Dte: Conjunto residencial Campestre Miravalle	Dr. Norvey Montoya	Proceso ejecutivo - Avalúo lote 92 Conjunto residencial Campestre Miravalle
			Contra: Elsa Márquez García y Juan Pablo Cháves Márquez	Dr. Johany Gonzalez	

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando objeto del dictamen.*

No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso

8. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados que han sido utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos, han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

9. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son los mismos que utilice en el ejercicio regular de mi profesión u oficio y han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.*

Todos los documentos forman parte integral del dictamen

(ii) tipo de división jurídica y material procedente sin que los derechos de los codueños desmerezcan por el fraccionamiento que al perito le resulte procedente en su estudio y así como la partición sobre el inmueble

Atendiendo lo estipulado en la resolución N° 0304 de 2010

(por la cual se aprueba el plan especial de manejo y protección del sector antiguo del municipio de Buga en el departamento del valle del cauca, declarado como monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito nacional) y teniendo en cuenta que los codueños son 3 con una participación del 33.33% cada uno se aclara que no es posible dividir el predio en tres partes iguales dado que tiene un área total de 398.40 Metros cuadrados y el área mínima permitida de lote por dicha resolución es de 140 Metros cuadrados, por lo que sería necesario un área total a dividir de 420 Metros cuadrados. En consecuencia adjunto el plano con las tres opciones de división posible de acuerdo con la norma.

(iii) Aclarar la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Adjunto copia del plano de D8 del POT de Guadalajara de Buga en donde se observa la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Sanclemente M.', is centered on the page.

Arq. Beatriz Sanclemente M
C.C. 38.855.971 de Buga



5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE:

R.A.A: AVAL-38855971



PIN de Validación: b9640b53



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

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

El señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-38855971.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ 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
20 Abr 2017

Regimen
Régimen de Transición

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 16# 6-03
Teléfono: 3165234212
Correo Electrónico: bsancle@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Corporación Universitaria Piloto de Colombia.
Especialista en Conservación y Restauración del Patrimonio Arquitectónico - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971. El(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



Nit: 900.967.715-2



PIN de Validación: bd640b53



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd640b53

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



E330682

CERTIFICA

Que la Arquitecta BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 38855971 de Buga, registra matrícula profesional No. 25700-08639, expedida en cumplimiento de la Resolución No.2642 del 28 de octubre de 1982 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de junio de 2020.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación yFKhfzG

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



SC 5502-1

HOJA DE VIDA

Febrero 3 de 2020



DATOS PERSONALES:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. NOMBRE | Beatriz Sanclemente Martínez |
| 2. LUGAR DE NACIMIENTO : | Buga, marzo 20 de 1.959 |
| 3. ESTADO CIVIL : | Viuda |
| 4. DIRECCION RESIDENCIA | Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4 Barrio El Albergue |
| 5. DIRECCION OFICINA | Carrera 16 # 6 - 03 |
| 6. TELEFONO | 3165234212 –(2) 2280829 |

ESTUDIOS REALIZADOS:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. BACHILLERATO : | Liceo de los Andes, Buga |
| 2. | Universidad Piloto de Colombia Bogotá |
| PROFESIONALES : | Universidad Gran Colombia Armenia |
| 3. TITULO : | Arquitecta, 1.982
Especialista en Restauración 2.005 |
| 4.CURSOS | Curso de Avaluos inmobiliarios, 2.002 SCA |
| Y SEMINARIOS | Seminario Normas técnicas de valuación - agosto de 2010 - Registro Nacional de Avaluadores
Seminario integral de avalúos – diciembre de 2013 – Corpolonjas de Colombia |

ACTIVIDAD PROFESIONAL:

- | | |
|------------------|--|
| 1.983-1.984 | Miembro principal Junta de Planeación Municipal de Buga |
| 1.987-1.989 | |
| 1.985-1.987 | Jefe de Planeación Municipal de Buga |
| 1.985-1.999 | Presidenta de la Sociedad Colombiana de Arquitectos capítulo de Buga |
| 1.987-1.989 | Miembro del Comité de Vivienda y desarrollo Urbano de la Cámara de Comercio de Buga |
| 1.990-1.996 | Socia de la Casa de la Cultura de Buga |
| 1.995 a la fecha | Delegada de Monumentos Nacionales hoy profesional experto ante el Consejo de Patrimonio de Guadalajara de Buga |
| 1.997 a la fecha | Perito Avaluador Interventoria Informes técnicos crédito constructor del Banco BANCOLOMBIA |
| 2.001 a la fecha | Perito Avaluador del Banco DAVIVIENDA |
| 2005 a la fecha | Perito avaluador DIAN |

2005 a la fecha Perito Avaluador de IMVIBUGA
 2005 a la fecha Perito Avaluador del Banco AV VILLAS
 2017 a la fecha Perito Avaluador Appraiser

2016 a la fecha Gerente de D – ARQ. S.A.S

En treinta (36) años de ejercicio profesional, he realizado diseños, construcciones administración de obra e interventorías para las siguientes empresas y personas naturales:

Comité de ganaderos Buga.	Hospital San José
Hotel Guadalajara Buga	Italcol de Occidente Palmira
Hotel Estación Buenaventura	Ferretería Master
Urbanización Buganvilla Buga	Construir LTDA
Comfenalco Buga	Teatro Municipal Buga
Banco Caja Social Buga	Agrícola El Diamante LTDA
Química Industrial del Valle	Urbacomercial LTDA
Apuestas Asociados, Buga, Restrepo, Dagua y otros	Centro de Bienestar del Anciano
Jardín Infantil San Vicente de Paul	Promocon S.A.(Molino Santa Marta Buga)
Centro Comercial Buga Plaza	Fiduciaria Bancolombia S.A.

EN VIVIENDA

Luis Carlos Sanclemente G	Juan Luis Restrepo
Fernando Romero	Rodrigo Cuadros
Luis Bernardo Duran	Simón Bejarano
Carlos Hernán Molina	Carmen Elisa Guzmán
Víctor Manuel Rengifo	Álvaro Palomino (Tuluá)
Camilo Cuadros	Marcos Gutiérrez
José Antonio Fernández	Jorge Gil
Liliana Velásquez	Jairo Martínez (Medellín)
Elizabeth Pombo (Cali)	Reinaldo González R
Lucia Llanos Betancourt	Carlos Cobo B
Eduardo Toro (Tuluá)	Paul Gustavo Ospina G
Beatriz de Arango	Adolfo Hernández
Luis Jorge Novoa	Alicia Piedrahita (Cali)
Doctor Armando Martínez	Luis Armando Romero
Teofilo Villacob	Waldimiro Pineda
Familia Esquivel Montoya	Amalia Holguín Arizala
Francisco Gamarra	Sonia Lozano
Adriana Trujillo	Luis Enrique Grillo
Claudia Victoria Cuadros y Martha Arana	Jorge Humberto Ospina y Liliana Velásquez
Juan Carlos Yepes	

- Avalúos realizados para la empresa OLH con destino a créditos individuales en los bancos Davivienda y Bancolombia, durante el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y 2019 para las Urbanizaciones Portales del Cairo compuesta por 234 viviendas VIP, la luisa II compuesta por 43 viviendas VIS y Prados de La Luisa compuesta por 40 viviendas VIS y 68 viviendas VIP
- A la fecha y desde el 17 de septiembre de 2018 - contrato de PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” para la fiduciaria Bancolombia S.A.
El PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” tiene por objeto desarrollar la construcción de 540 casas en 9 etapas; localizado en el municipio de Caicedonia
- A la fecha y desde el año 2004 diseño e Interventoría para el Hotel Guadalajara de Buga en diferentes proyectos de remodelación y ampliación; siendo la ultima desde agosto de 2019 a la fecha la reforma y ampliación dela discoteca.



ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
C.C. 38.855.971 de Buga
Matricula profesional: 25700-08639 de Cundinamarca
RAA AVAL38855971
RNA 3608

AVALUO COMERCIAL
CALLE 9 # 9-10/12/16/20



SOLICITADO POR:

SOCIEDAD ZORAYDA SANCHEZ DE GONZALEZ Y CIA ÑTDA.
NIT: 8002313735

SEPTIEMBRE DE 2.020
BUGA VALLE



Nit: 900.967.715-2

CONTENIDO

1. AVALUO COMERCIAL
2. ANEXOS
 - 2.1. CUADRO DE AREAS
 - 2.2. IMAGEN DEL IGAC
 - 2.3. LOCALIZACION EN MANZANA
 - 2.4. SOPORTE COMPARATIVO
 - 2.5. CROQUIS
3. REGISTRO FOTOGRAFICO
4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO
5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA

N.Solicitante	Sociedad Zorayda Sanchez de Gonzalez y CIA LTDA	Tipo Identificación	NIT	Numero	8.002.313.735
Fecha Avalúo	7/09/2020	Telefono		Sector	Urbano
Departamento	Valle del Cauca	Ciudad	Guadalajara de Buga	Cod DANE	76111
Dirección	CALLE 9 # 9-10 /12/16/20		Barrio	San Antonio	
Urbanizacion	No aplica		Coordenadas	3.900502, -76.296716	
Mapa de ubicación					



Metodología Valuatoria	Comparación o de Mercado - Costo de Reposición	Objeto Avalúo	Origenación
------------------------	--	---------------	-------------

Justificación metodológica

Tomado de la Resolución 620 de 2008 del IGA : 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. Artículo 3º.- 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 de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

INFORMACIÓN DEL BARRIO

Estrato	Bajo	Legalidad	Aprobado	Topografía	Plana	Transporte	Bueno			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO				
	Sector	Predio								
Acueducto	X	X	Industria		Estado	Bueno	Parques	No	Arborización	No
Alcantarillado	X	X	Vivienda	X	Pavimentada	Si	Paradero	Si	Alamedas	No
E. Eléctrica	X	X	Comercio	X	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	No
Gas Natural	X		Otro		Andenes	Si	Ciclorutas	No		
Telefonía	X									

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Es un sector con predominio comercial, con acceso inmediato a vías principales como lo son carreras 8, 9 y calles 5, 6, 7, 8 y 9 su frente, lo que potencializa su uso actual; cuenta con todos los servicios públicos habilitados y su distribución interior es funcional. Se valoriza.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo	No Vis	Categoría	Casa -Local	Ubicación	Medianero	CHIP	
Clase	Mixto						
M. Inmob. Principal 1	373-35073	M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5			
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1			
M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. GJ 4		M. Inmob. DP 2			
Núm. Escritura	1503	Núm. Notaría	2	Fecha	10/06/1994	Ciudad	Buga

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN									
Número de pisos	1	Estado de la construcción	Usada	Estado Conservación	Regular				
Número de sótano	0	Estructura	Muros de Carga	Tipo de fachada					
Vetustez (años)	61	Terminada	<input checked="" type="checkbox"/>	Material de estructura	Mamposteria	Sencilla	Menor a 3ML		
Sin Terminar	<input type="checkbox"/>	En Obra	<input type="checkbox"/>	Estructura reforzada	No aplica	Normal	De 3ML a 6ML		
Remodelado	<input type="checkbox"/>	Avance (%)	<input type="checkbox"/>	Ajustes sismo resistente	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Lujosa	Mayor a 6ML	<input checked="" type="checkbox"/>	
Irregularidad de la altura	No	Cubierta	Teja de Barro	Material de la fachada	Pañete y Pintura				
Irregularidad de la planta	Si	Daños previos	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Reparados	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS									
Sala	0	Baño Social	4	Baño Priv.	0	Baño Serv.	0	Terraza	0
Comedor	0	Estar Hab.	0	Cocina	0	Z Ropas	0	Balcón	0
Estudio	0	Habitaciones	0	Cuarto Serv.	0	Z. Verde Priv.	0	Patio interior	3
Iluminación	Regular			Ventilación	Regular				
Garaje	0	Uso Exclusivo	0	Sencillo	0	Doble	0		
Depósito	0	Privado	0	Servidumbre					
Local	3	Bodega	0	Oficina	0				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ESTADO									
Pisos	Regular	Muros	Regular	Carp. Metal	Bueno	Cocina	Bueno		
Techos	Regular	Carp. Madera	Bueno	Baños	Bueno				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - CALIDAD									
Pisos	Normal	Muros	Normal	Carp. Metal	Sencillo	Cocina	Sencillo		
Techos	Normal	Carp. Madera	Normal	Baños	Sencillo				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL									
Sometido a Propiedad Horizontal	No	Conj. o Agrup. Cerrada	0	Ubicación Inmueble	No aplica				
Núm. Edificios / Casas	0	Unid. Por Piso	0	Total Unidades	0				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN									
Portería	0	Salón Comunal	0	A. Acon. Central	0	Club House	0		
Juegos Niños	0	Bicicletero	0	Eq. Presión Cons	0	Z. Verdes	0		
Citéfono	0	Bomba Eyectora	0	Tanque Agua	0	Gj. Visitante	0		
Cancha Mult.	0	Shut Basuras	0	Coliseo	0	Gimnasio	0		
Golfito	0	Piscina	0	Planta Elect.	0				
Ascensor	0	Núm Ascens.	0						
NOTA:				Otros					
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA									
Actualidad Edificadora					Tiempo esperado comercialización (Meses)	6			
Es un sector mixto consolidado en donde se amplían, remodelan o cambian de uso los predios del sector.									
Comportamiento Oferta y Demanda	La oferta y la demanda están equilibradas.								
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL									
Impacto ambiental positivo					Impacto ambiental negativo				
Parques	No	Alamedas	No	Por aire	No	Basuras	No		
Arborización	No	Otros		Inseguridad	No	Ruido	No		
				Aguas servidas	No	Otros			

SOPORTE METODO (COMPARACION DE MERCADO)

No.	DIRECCION	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA LOTE	VALOR M2	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2
1	Muestra 1	3153851434	\$ 520.000.000	1,00%	\$ 514.800.000	330,00	\$ 600.000	550,00	\$ 576.000
2	Muestra 2	3186261560	\$ 315.000.000	1,00%	\$ 311.850.000	240,00	\$ 650.000	240,00	\$ 649.375
3	Muestra 3	3183443566	\$ 280.000.000	1,00%	\$ 277.200.000	235,00	\$ 600.000	212,00	\$ 642.453
								PROMEDIO M2 CONSTRUCCION	\$ 622.609
								PROMEDIO M2 LOTE	\$ 616.667
								DESVIACION	40.512,93
								COEFICIENTE DE VARIACION	7%
								NÚMERO DE DATOS	3
								RAIZ	1,732
								t(N)	1,996
								LIMITE SUPERIOR	\$ 669.284
								LIMITE INFERIOR	\$ 575.934

SOPORTE METODO (REPOSICIÓN)

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t \quad \$360,171,954 = (\$337,560,000 - \$170,096,484) + \$192,708,438$$

LIQUIDACION AVALUO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Area Lote	312,50	616.667	192.708.438
Area Construccion	337,56	496.100	167.463.516
			0
Valor UVR del Día	275,7147	Valor Total Avalúo	360.171.954
Valor Avalúo en UVR	1306321,185	Valor Integral	1.066.986,47
Avaluo Catastral	\$193'423,000		

OBSERVACIONES

El predio objeto de avalúo está construido en un piso, sobre un lote de disposición medianera, localizado en el barrio San Antonio del municipio de Guadalajara de Buga. El inmueble esta subdivido en tres locales; el local 1 consta de un salón una cocineta una alcoba y un baño completo; al local 2 no se ingresó y el local 3 consta de un salón dos patios cubiertos, tres alcobas y dos baños siendo este último comunicado con el predio vecino. Los acabados de construcción del predio son: piso en baldosa de cemento, muros con pañete estuco y pintura, puertas interiores en madera, puertas exteriores en carpintería metálica (lámina de hierro), la cubierta es en teja de barro sobre estructura de madera y cielo cargado con esterilla y concreto, la cocina del local 1 es sencilla, tiene el mesón fundido en concreto enchapado en cerámica, los baños están enchapados parcialmente con aparatos sanitarios completos y espacio para la ducha menos el baño social del local 3.

Perito Avaluador ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
 CC / NIT 38855971
 Registro Avaluador AVAL-38855971

FIRMA PERITO

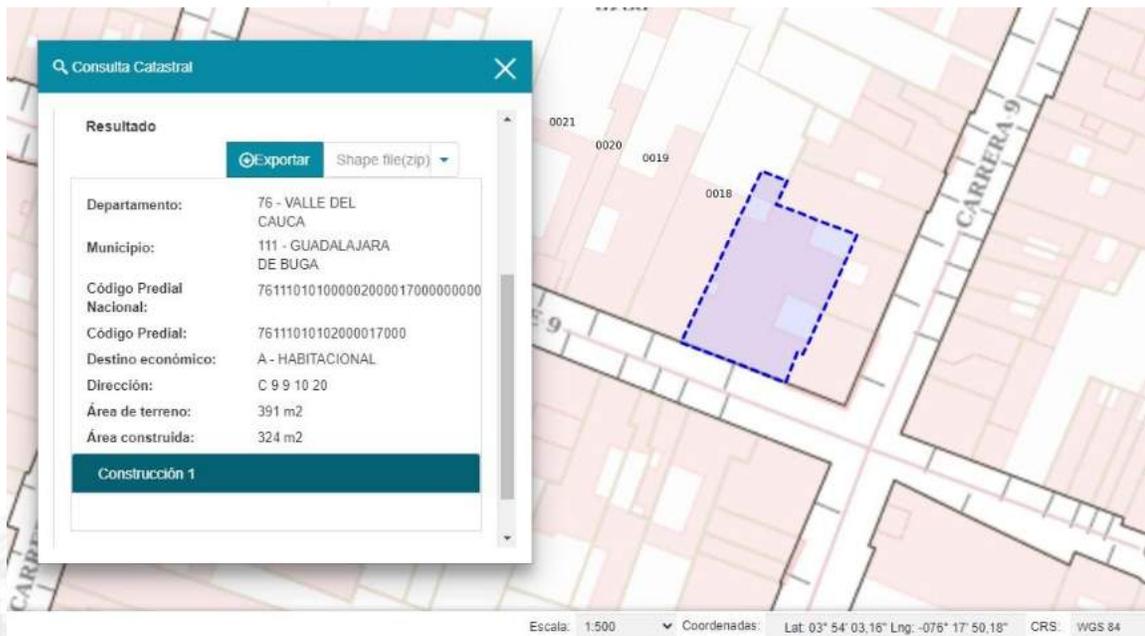


2. ANEXOS

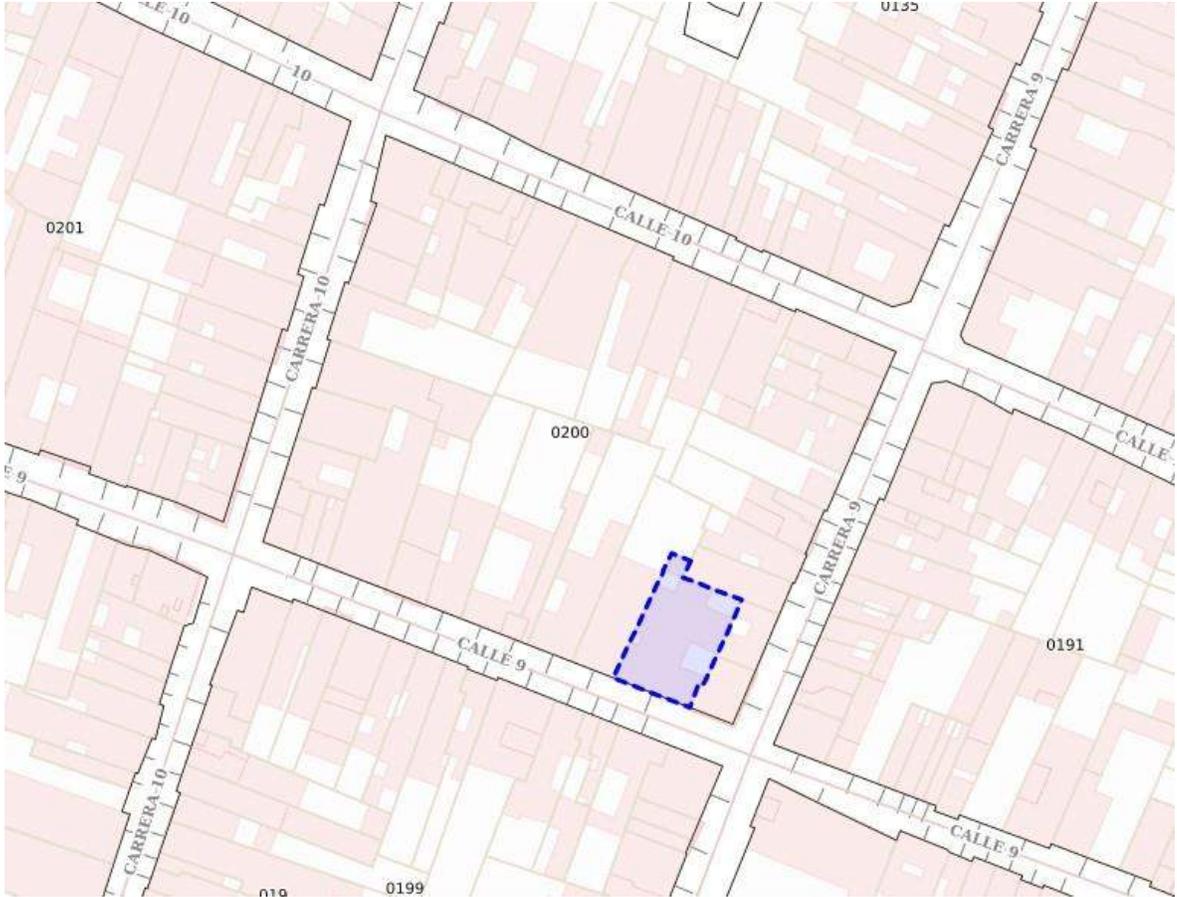
2.1 CUADRO DE AREAS

AREAS		
EN DOCUMENTOS: (CTL y ESC)		
LOTE:	312,5	M2
EN SITIO		
LOTE:	390,90	m2
CONSTRUCCION:	337,56	m2
IGAC		
LOTE:	391	m2
CONSTRUCCION:	324	m2
<p>Nota1: Se adjunta imagen de pantalla del portal del IGAC Nota2: Se asume para la realizacion del presente avaluo el area del lote encontrada en documentos y el area construida encontrada en el sitio.</p>		

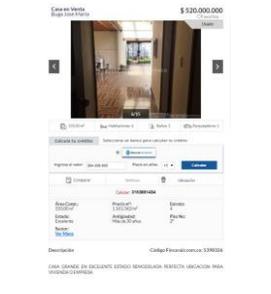
2.2 IMAGEN DE IGAC



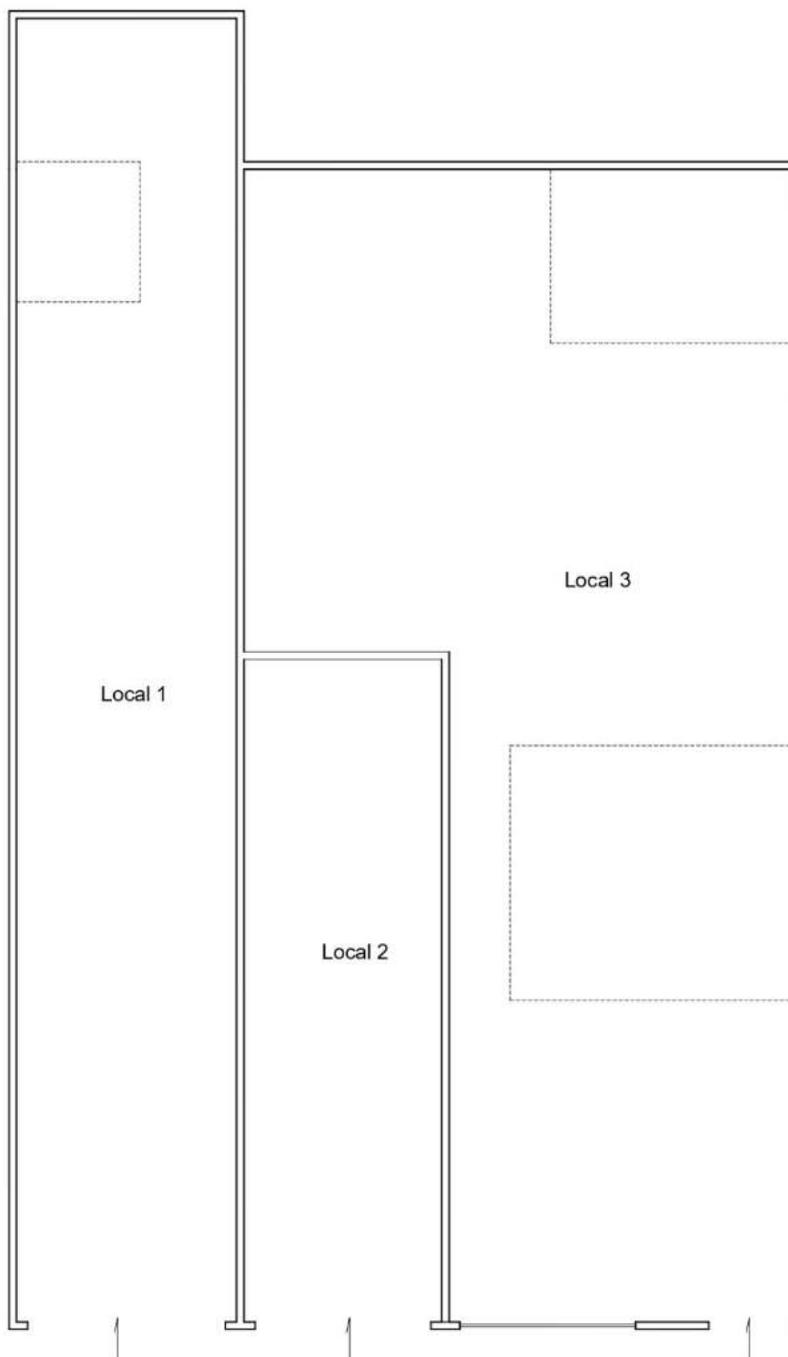
2.3 LOCALIZACION EN MANZANA



2.4 SOPORTE COMPARATIVO

SOPORTE		
MUESTRA	LINK WEB	IMAGEN DE PANTALLA
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-det-5398326.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5398326</p> 
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-cabal-det-5472082.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5472082</p> 
3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-grande-buga-valle/8100683	

2.5 CROQUIS



3. REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



NOMENCLATURA



NOMENCLATURA



NOMENCLATURA

LOCAL 1



LOCAL # 1



ZONA POSTERIOR LOCAL 1



BAÑO



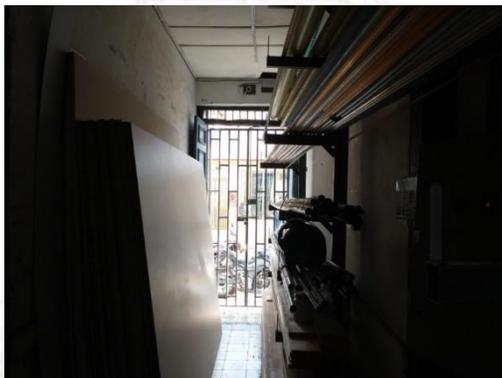
ALCOBA



ZONA DE ROPAS

LOCAL 2: NO SE PUDO INGRESAR PARA REGISTRO FOTOGRAFICO

LOCAL 3



ACCESO



SALON



CORREDOR PERIMETRAL



PATIO INTERIOR CUBIERTO



CUARTO



BAÑO



PATIO POSTERIOR



BAÑO



Nit: 900.967.715-2

4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO

El Artículo 226 del Código General del Proceso numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 solicita lo siguiente:

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

ARQ. Beatriz Sanclemente Martínez

CC: 38855971

RNA. 3608

RAA: AVAL-38855971

2. *Dirección, número de teléfono, Número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

Dirección: Oficina

Carrera 16 # 6 – 03, Guadalajara de Buga

Domicilio

Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4, Guadalajara de Buga

Número de teléfono: oficina

2280829

Móvil

3165234212

Número de identificación: cedula de ciudadanía 38.855.971 de Buga.

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística.*

Profesión: Arquitecta

Oficio: Avaluador

Se anexan los siguientes documentos.

-Certificado de vigencia profesional, expedido por el concejo Nacional de Arquitectura

-Copia del documento RAA expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores

4. *Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje que el perito haya realizado en los últimos 10 años si los tuviere*

No he tenido publicaciones relacionadas con la materia del peritaje

5. *Lista de los casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado de un dictamen pericial en los últimos 4 años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho donde se presentó, el nombre de las partes, los apoderados de las partes y la materia sobre la cual verso el dictamen*

FECHA	RADICADO	JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIA DEL DICTAMEN
Septiembre 28 de 2016	2015-00090-00	Juzgado Promiscuo Municipal Calima El Darién	Dte: María Margarita Castaño Correa		Proceso de pertenencia de vivienda de interés social – Informe aclaratorio de predios
			Contra: Luis Antonio Rios y otros		
Marzo 6 de 2.015	2007-00011-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito	Beatriz Eugenia Tovar Estrada	Dr Juan Carlos Espinal	Proceso concordatario de Beatriz Eugenia Tovar Estrada - Avalúo de 4 predios
Julio 16 de 2.015	2007-00038	Juzgado Primero Civil del Circuito	Dte: Azcarate Arango y Cía. S en C	Dr José Tomas Esquivel M	Proceso Ejecutivo singular - Avalúo del inmueble ubicado en la calle # 10 - 34 y 36
			Contra: Alba Mery Vasco de Lemos y Harold Mauricio Lemos Vasco	Dr. Víctor Manuel Urdinola R	
Junio 5 de 2019	2014 - 00096 - 0	Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga Valle del Cauca	Dte: Conjunto residencial Campestre Miravalle	Dr. Norvey Montoya	Proceso ejecutivo - Avalúo lote 92 Conjunto residencial Campestre Miravalle
			Contra: Elsa Márquez García y Juan Pablo Cháves Márquez	Dr. Johany Gonzalez	

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando objeto del dictamen.*

No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso

8. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados que han sido utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos, han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

9. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son los mismos que utilice en el ejercicio regular de mi profesión u oficio y han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.*

Todos los documentos forman parte integral del dictamen

(ii) tipo de división jurídica y material procedente sin que los derechos de los codueños desmerezcan por el fraccionamiento que al perito le resulte procedente en su estudio y así como la partición sobre el inmueble

Atendiendo lo estipulado en la resolución N° 0304 de 2010

(por la cual se aprueba el plan especial de manejo y protección del sector antiguo del municipio de Buga en el departamento del valle del cauca, declarado como monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito nacional) y teniendo en cuenta que los codueños son 3 con una participación del 33.33% cada uno se aclara que no es posible dividir el predio en tres partes iguales dado que tiene un área total de 398.40 Metros cuadrados y el área mínima permitida de lote por dicha resolución es de 140Metros cuadrados, por lo que sería necesario un área total a dividir de 420 Metros cuadrados. En consecuencia adjunto el plano con las tres opciones de división posible de acuerdo con la norma.

(iii) Aclarar la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Adjunto copia del plano de D8 del POT de Guadalajara de Buga en donde se observa la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Atentamente

Arq. Beatriz Sanclemente M
C.C. 38.855.971 de Buga

5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE:

R.A.A: AVAL-38855971



PIN de Validación: b9640b53



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

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

El señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-38855971.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ 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	Regimen
20 Abr 2017	Régimen de Transición

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 16# 6-03
Teléfono: 3165234212
Correo Electrónico: bsancle@yahoo.com

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

Arquitecta - Corporación Universitaria Piloto de Colombia.
Especialista en Conservación y Restauración del Patrimonio Arquitectónico - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971. El(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



Nit: 900.967.715-2



PIN de Validación: bd640b53



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd640b53

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



E330682

CERTIFICA

Que la Arquitecta BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 38855971 de Buga, registra matrícula profesional No. 25700-08639, expedida en cumplimiento de la Resolución No.2642 del 28 de octubre de 1982 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de junio de 2020.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación yFKhfzG

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



HOJA DE VIDA

Febrero 3 de 2020



DATOS PERSONALES:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. NOMBRE | Beatriz Sanclemente Martínez |
| 2. LUGAR DE NACIMIENTO : | Buga, marzo 20 de 1.959 |
| 3. ESTADO CIVIL : | Viuda |
| 4. DIRECCION RESIDENCIA | Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4 Barrio El Albergue |
| 5. DIRECCION OFICINA | Carrera 16 # 6 - 03 |
| 6. TELEFONO | 3165234212 –(2) 2280829 |

ESTUDIOS REALIZADOS:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. BACHILLERATO : | Liceo de los Andes, Buga |
| 2. | Universidad Piloto de Colombia Bogotá |
| PROFESIONALES : | Universidad Gran Colombia Armenia |
| 3. TITULO : | Arquitecta, 1.982
Especialista en Restauración 2.005 |
| 4.CURSOS | Curso de Avaluos inmobiliarios, 2.002 SCA |
| Y SEMINARIOS | Seminario Normas técnicas de valuación - agosto de 2010 - Registro Nacional de Avaluadores
Seminario integral de avalúos – diciembre de 2013 – Corpolonjas de Colombia |

ACTIVIDAD PROFESIONAL:

- | | |
|------------------|--|
| 1.983-1.984 | Miembro principal Junta de Planeación Municipal de Buga |
| 1.987-1.989 | |
| 1.985-1.987 | Jefe de Planeación Municipal de Buga |
| 1.985-1.999 | Presidenta de la Sociedad Colombiana de Arquitectos capítulo de Buga |
| 1.987-1.989 | Miembro del Comité de Vivienda y desarrollo Urbano de la Cámara de Comercio de Buga |
| 1.990-1.996 | Socia de la Casa de la Cultura de Buga |
| 1.995 a la fecha | Delegada de Monumentos Nacionales hoy profesional experto ante el Consejo de Patrimonio de Guadalajara de Buga |
| 1.997 a la fecha | Perito Avaluador Interventoria Informes técnicos crédito constructor del Banco BANCOLOMBIA |
| 2.001 a la fecha | Perito Avaluador del Banco DAVIVIENDA |
| 2005 a la fecha | Perito avaluador DIAN |

2005 a la fecha Perito Avaluador de IMVIBUGA
2005 a la fecha Perito Avaluador del Banco AV VILLAS
2017 a la fecha Perito Avaluador Appraiser

2016 a la fecha Gerente de D – ARQ. S.A.S

En treinta (36) años de ejercicio profesional, he realizado diseños, construcciones administración de obra e interventorías para las siguientes empresas y personas naturales:

Comité de ganaderos Buga.	Hospital San José
Hotel Guadalajara Buga	Italcol de Occidente Palmira
Hotel Estación Buenaventura	Ferretería Master
Urbanización Buganvilla Buga	Construir LTDA
Comfenalco Buga	Teatro Municipal Buga
Banco Caja Social Buga	Agrícola El Diamante LTDA
Química Industrial del Valle	Urbacomercial LTDA
Apuestas Asociados, Buga, Restrepo, Dagua y otros	Centro de Bienestar del Anciano
Jardín Infantil San Vicente de Paul	Promocon S.A.(Molino Santa Marta Buga)
Centro Comercial Buga Plaza	Fiduciaria Bancolombia S.A.

EN VIVIENDA

Luis Carlos Sanclemente G	Juan Luis Restrepo
Fernando Romero	Rodrigo Cuadros
Luis Bernardo Duran	Simón Bejarano
Carlos Hernán Molina	Carmen Elisa Guzmán
Víctor Manuel Rengifo	Álvaro Palomino (Tuluá)
Camilo Cuadros	Marcos Gutiérrez
José Antonio Fernández	Jorge Gil
Liliana Velásquez	Jairo Martínez (Medellín)
Elizabeth Pombo (Cali)	Reinaldo González R
Lucia Llanos Betancourt	Carlos Cobo B
Eduardo Toro (Tuluá)	Paul Gustavo Ospina G
Beatriz de Arango	Adolfo Hernández
Luis Jorge Novoa	Alicia Piedrahita (Cali)
Doctor Armando Martínez	Luis Armando Romero
Teofilo Villacob	Waldimiro Pineda
Familia Esquivel Montoya	Amalia Holguín Arizala
Francisco Gamarra	Sonia Lozano
Adriana Trujillo	Luis Enrique Grillo
Claudia Victoria Cuadros y Martha Arana	Jorge Humberto Ospina y Liliana Velásquez
Juan Carlos Yepes	

- Avalúos realizados para la empresa OLH con destino a créditos individuales en los bancos Davivienda y Bancolombia, durante el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y 2019 para las Urbanizaciones Portales del Cairo compuesta por 234 viviendas VIP, la luisa II compuesta por 43 viviendas VIS y Prados de La Luisa compuesta por 40 viviendas VIS y 68 viviendas VIP
- A la fecha y desde el 17 de septiembre de 2018 - contrato de PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” para la fiduciaria Bancolombia S.A.
El PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” tiene por objeto desarrollar la construcción de 540 casas en 9 etapas; localizado en el municipio de Caicedonia
- A la fecha y desde el año 2004 diseño e Interventoría para el Hotel Guadalajara de Buga en diferentes proyectos de remodelación y ampliación; siendo la ultima desde agosto de 2019 a la fecha la reforma y ampliación dela discoteca.



ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
C.C. 38.855.971 de Buga
Matricula profesional: 25700-08639 de Cundinamarca
RAA AVAL38855971
RNA 3608

AVALUO COMERCIAL
CARRERA 12 # 8-01/ 03 / 07
CALLE 8 # 12-04/06/14



SOLICITADO POR:

SOCIEDAD ZORAYDA SANCHEZ DE GONZALEZ Y CIA LTDA.
NIT: 8002313735

SEPTIEMBRE DE 2.020
BUGA VALLE



Nit: 900.967.715-2

CONTENIDO

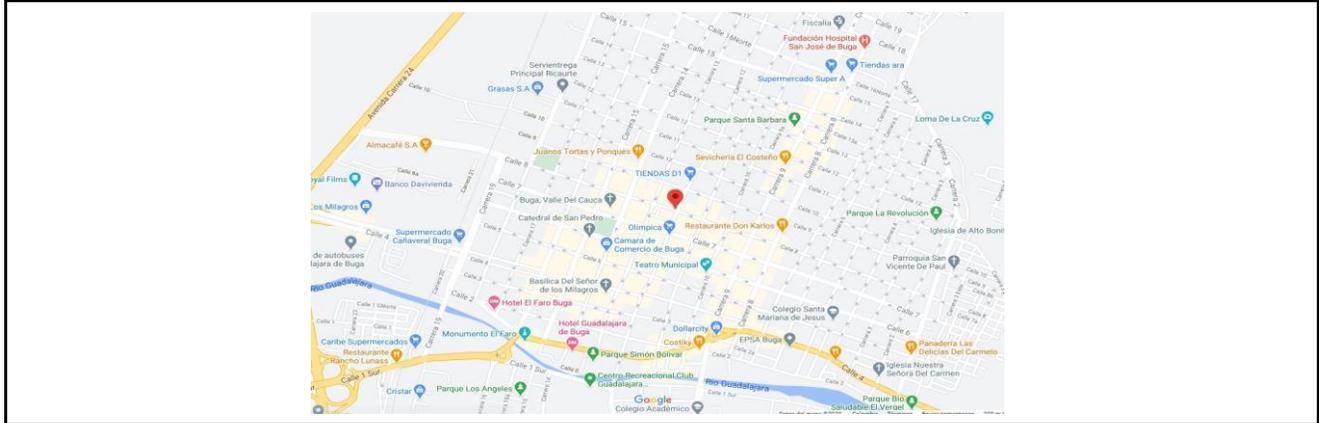
1. AVALUO COMERCIAL
2. ANEXOS
 - 2.1. CUADRO DE AREAS
 - 2.2. IMAGEN DEL IGAC
 - 2.3. LOCALIZACION EN MANZANA
 - 2.4. SOPORTE COMPARATIVO
 - 2.5. CROQUIS
3. REGISTRO FOTOGRAFICO
4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO
5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA

N.Solicitante	Sociedad Zorayda Sanchez de Gonzalez y CIA LTDA	Tipo Identificación	NIT	Numero	8002313735
Fecha Avalúo	7/09/2020	Telefono		Sector	Urbano
Departamento	Valle del Cauca	Ciudad	Guadalajara de Buga	Cod DANE	76111
Dirección	CARRERA 12 # 8-01 03 07 / CALLE 8 # 10-04 06 14		Barrio	Jose María Cabal	
Urbanización	No aplica		Coordenadas	3.900574, -76.299526	
Mapa de ubicación					



Metodología Valuatoria	Comparación o de Mercado - Costo de Reposición	Objeto Avalúo	Originación
------------------------	--	---------------	-------------

Justificación metodológica

Tomado de la Resolución 620 de 2008 del IGA : 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. Artículo 3º.- 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 de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

INFORMACIÓN DEL BARRIO

Estrato	3	Legalidad	Aprobado	Topografía	Plana	Transporte	Bueno			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO				
	Sector	Predio								
Acueducto	X	X	Industria	Estado	Bueno	Parques	No	Arborización	No	
Alcantarillado	X	X	Vivienda	Pavimentada	Si	Paradero	Si	Alamedas	No	
E. Eléctrica	X	X	Comercio	X	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	No
Gas Natural	X		Otro		Andenes	Si	Ciclorutas	No		
Telefonía	X									

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Es un sector de uso comercial predominante, localizado en el centro del municipio frente a vías importantes como son las carreras 12 vía principal de acceso al casco urbano por el costado sur del municipio y la calle 8 vía por el costado occidente. Las dos frente a ellas tiene desarrollo de usos complementarios siendo predominante el comercial. Adicionalmente el predio tiene localización esquinera frente es tas vías, generándole una buena comercialización.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo	No Vis	Categoría	Local	Ubicación	Esquinero	CHIP	
Clase	Comercial						
M. Inmob. Principal 1	373-35070		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5		
M. Inmob. Principal 2			M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1		
M. Inmob. GJ 1			M. Inmob. GJ 4		M. Inmob. DP 2		
Núm. Escritura	1503	Núm. Notaría	2	Fecha	10/06/1994	Ciudad	Buga

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN													
Número de pisos	1		Estado de la construcción	Usada		Estado Conservación	Bueno						
Número de sótano	0		Estructura	Muros de Carga			Tipo de fachada						
Vetustez (años)	73	Terminada	x		Material de estructura	Mampostería		Sencilla	Menor a 3ML				
Sin Terminar		En Obra			Estructura reforzada	No aplica			Normal	De 3ML a 6ML			
Remodelado	x	Avance (%)			Ajustes sismo resistente	Si		No	x	Lujosa	Mayor a 6ML		
Irregularidad de la altura			No		Cubierta	Teja de Fibrocemento			Material de la fachada	Pañete y Pintura			
Irregularidad de la planta			Si		Daños previos	Si		No	x	Reparados	Si	No	x
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS													
Sala	0	Baño Social	3	Baño Priv.	0	Baño Serv.	0	Terraza	0				
Comedor	0	Estar Hab.	0	Cocina	0	Z Ropas	0	Balcón	0				
Estudio	0	Habitaciones	0	Cuarto Serv.		Z. Verde Priv.	0	Patio interior	0				
Iluminación	Bueno			Ventilación	Bueno								
Garaje	0			Uso Exclusivo	0	Sencillo	0	Doble	0				
Depósito	0			Privado	0			Servidumbre					
Local	2	Bodega	0	Oficina	0								
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN -ESTADO													
Pisos	Bueno	Muros	Bueno	Carp. Metal	Bueno	Cocina	No aplica						
Techos	Bueno	Carp. Madera	No aplica	Baños	Bueno								
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - CALIDAD													
Pisos	Normal	Muros	Normal	Carp. Metal	Sencillo	Cocina	No aplica						
Techos	Normal	Carp. Madera	No aplica	Baños	Sencillo								
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL													
Sometido a Propiedad Horizontal	No		Conj. o Agrup. Cerrada	0		Ubicación Inmueble	No aplica						
Núm. Edificios / Casas	0		Unid. Por Piso	0		Total Unidades	0						
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN													
Portería	0	Salón Comunal	0	A. Acon. Central	0	Club House	0						
Juegos Niños	0	Bicicletero	0	Eq. Presión Cons	0	Z. Verdes	0						
Citéfono	0	Bomba Eyectora	0	Tanque Agua	0	Gj. Visitante	0						
Cancha Mult.	0	Shut Basuras	0	Coliseo	0	Gimnasio	0						
Golfito	0	Piscina	0	Planta Elect.	0								
Ascensor	0	Núm Ascens.	0										
NOTA:				Otros									
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA													
Actualidad Edificadora						Tiempo esperado comercialización (Meses)			6				
Es un sector comercial consolidado en donde se amplían, remodelan los predios del sector.													
Comportamiento Oferta y Demanda													
La oferta y la demanda están equilibradas.													
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL													
Impacto ambiental positivo						Impacto ambiental negativo							
Parques	Si	Alamedas	No	Por aire	No	Basuras	No						
Arborización	No	Otros		Inseguridad	No	Ruido	No						
				Aguas servidas	No	Otros							

SOPORTE METODO (COMPARACION DE MERCADO)

No.	DIRECCION	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA LOTE	VALOR M2	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2
1	Muestra 1	3153851434	\$ 520.000.000	1,00%	\$ 514.800.000	330,00	\$ 600.000	550,00	\$ 576.000
2	Muestra 2	3186261560	\$ 315.000.000	1,00%	\$ 311.850.000	240,00	\$ 650.000	240,00	\$ 649.375
3	Muestra 3	3183443566	\$ 280.000.000	1,00%	\$ 277.200.000	235,00	\$ 600.000	212,00	\$ 642.453
								PROMEDIO M2 CONSTRUCCION	\$ 622.609
								PROMEDIO M2 LOTE	\$ 616.667
								DESVIACION	40.512,93
								COEFICIENTE DE VARIACION	7%
								NÚMERO DE DATOS	3
								RAIZ	1,732
								t(N)	1,996
								LIMITE SUPERIOR	\$ 669.284
								LIMITE INFERIOR	\$ 575.934

SOPORTE METODO (REPOSICIÓN)

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).
 $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ \$184,281,278 = (\$169,378,000 - \$108,537,422,40) + \$123,440,700

LIQUIDACION AVALUO

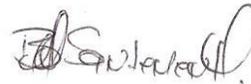
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Area Lote	153,98	801.667	123.440.685
Area Construccion	153,98	395.120	60.840.578
			0
Valor UVR del Día	275,7147	Valor Total Avalúo	184.281.262
Valor Avalúo en UVR	668376,6308	Valor Integral	1.196.787,00
Avaluo Catastral	\$113.349.000		

OBSERVACIONES

El inmueble objeto de avalúo es un predio construido en un piso sobre un lote de disposición esquinera, localizado en el barrio José Mari Cabal del municipio de Guadalajara de Buga, el predio está conformado por: local # 1 es esquinero y cuenta con un corredor perimetral amplio de atención al público, depósito y dos baños con acceso tanto por la calle 8 como por la carrera 12; Local # 2 con un salón amplio y un baño, con acceso por la calle 8. Los acabados de construcción tienen piso en cerámica, muros con pañete estuco y pintura, puertas metálica (lámina de hierro) la cubierta es en teja de fibrocementos con cielo raso en panel yeso en el local # 1 y PVC en el local # 2, los baños son enchapados en cerámica y aparatos sanitarios completos.

Perito Avaluador ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
 CC / NIT 38855971
 Registro Avaluador AVAL-38855971

FIRMA PERITO

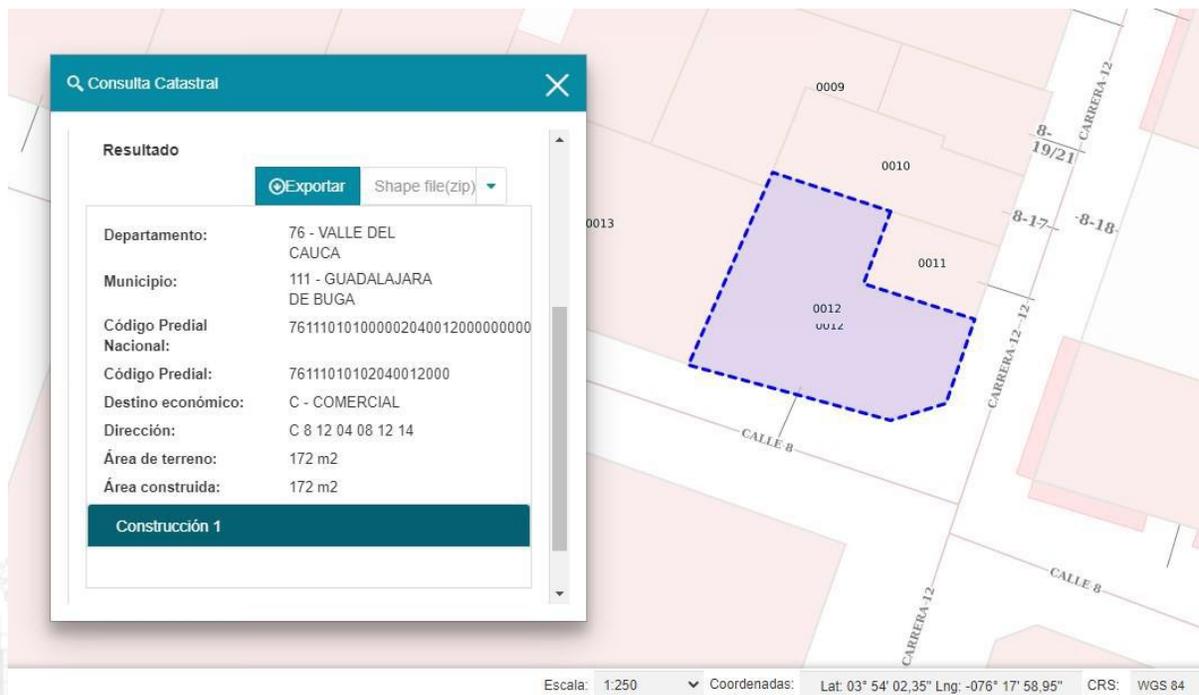


2. ANEXOS

2.1 CUADRO DE AREAS

AREAS		
EN DOCUMENTOS: (CTL y ESC)		
LOTE:	No registra	M2
EN SITIO		
LOTE:	153,98	m2
CONSTRUCCION:	153,98	m2
IGAC		
LOTE:	172	m2
CONSTRUCCION:	172	m2
<p>Nota1: Se adjunta imagen de pantalla del portal del IGAC Nota2: Se asume para la realizacion del presente avaluo el area del lote encontrada en sitio al igual que el area construida.</p>		

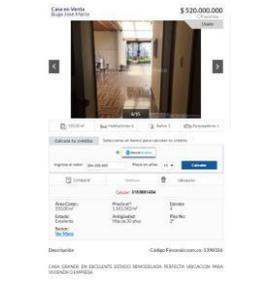
2.2 IMAGEN DE IGAC



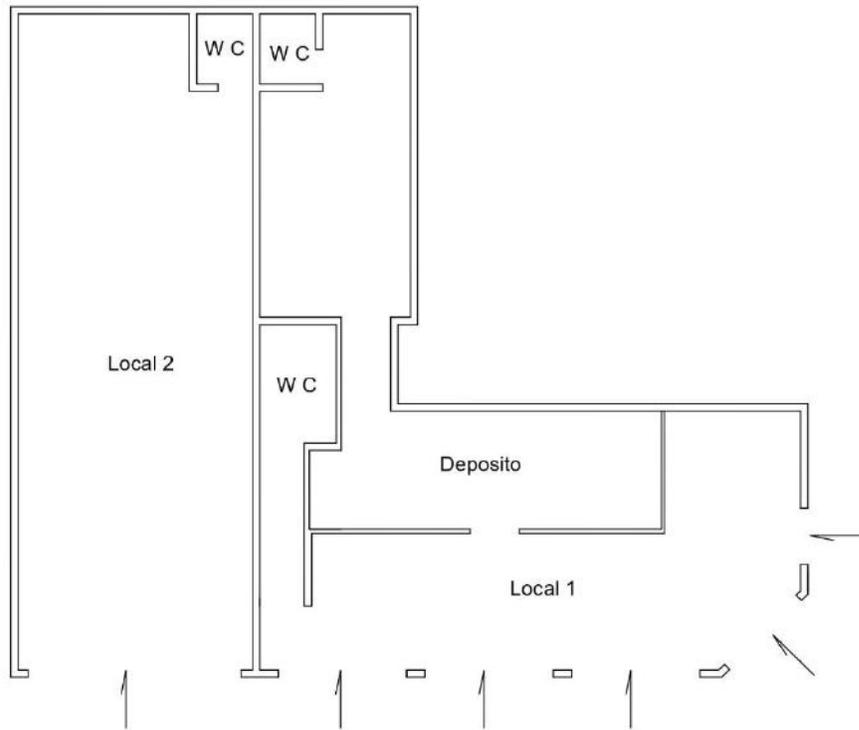
2.3 LOCALIZACION EN MANZANA



2.4 SOPORTE COMPARATIVO

SOPORTE		
MUESTRA	LINK WEB	IMAGEN DE PANTALLA
1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-det-5398326.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5398326</p> 
2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/buga/jose-maria-cabal-det-5472082.aspx	<p>Código Fincaraiz.com.co: 5472082</p> 
3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-grande-buga-valle/8100683	

2.5 CROQUIS



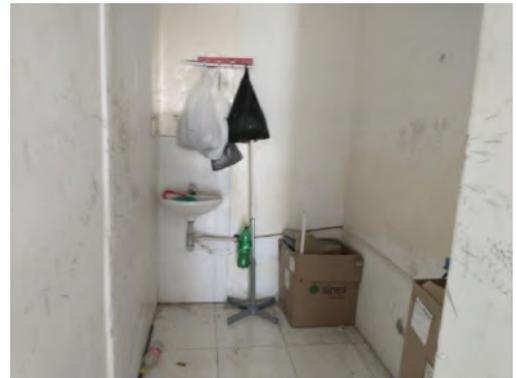
3. REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



LOCAL 1



BAÑO



LOCAL 2



BAÑO

4. CODIGO GENERAL DEL PROCESO

El Artículo 226 del Código General del Proceso numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 solicita lo siguiente:

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

ARQ. Beatriz Sanclemente Martínez

CC: 38855971

RAA: AVAL-38855971

2. *Dirección, número de teléfono, Número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

Dirección: Oficina

Domicilio

Número de teléfono: oficina

Móvil

Número de identificación: cedula de ciudadanía 38.855.971 de Buga.

Carrera 16 # 6 – 03, Guadalajara de Buga

Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4, Guadalajara de Buga

2280829

3165234212

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística.*

Profesión: Arquitecta

Oficio: Avaluador

Se anexan los siguientes documentos.

- Certificado de vigencia profesional, expedido por el concejo Nacional de Arquitectura
- Copia del documento RAA expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores

4. *Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje que el perito haya realizado en los últimos 10 años si los tuviere*

No he tenido publicaciones relacionadas con la materia del peritaje

5. *Lista de los casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado de un dictamen pericial en los últimos 4 años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho donde se presentó, el nombre de las partes, los apoderados de las partes y la materia sobre la cual verso el dictamen*

FECHA	RADICADO	JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIA DEL DICTAMEN
Septiembre 28 de 2016	2015-00090-00	Juzgado Promiscuo Municipal Calima El Darién	Dte: María Margarita Castaño Correa		Proceso de pertenencia de vivienda de interés social – Informe aclaratorio de predios
			Contra: Luis Antonio Rios y otros		
Marzo 6 de 2.015	2007-00011-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito	Beatriz Eugenia Tovar Estrada	Dr Juan Carlos Espinal	Proceso concordatario de Beatriz Eugenia Tovar Estrada - Avalúo de 4 predios
Julio 16 de 2.015	2007-00038	Juzgado Primero Civil del Circuito	Dte: Azcarate Arango y Cía. S en C	Dr José Tomas Esquivel M	Proceso Ejecutivo singular - Avalúo del inmueble ubicado en la calle # 10 - 34 y 36
			Contra: Alba Mery Vasco de Lemos y Harold Mauricio Lemos Vasco	Dr. Víctor Manuel Urdinola R	
Junio 5 de 2019	2014 - 00096 - 0	Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga Valle del Cauca	Dte: Conjunto residencial Campestre Miravalle	Dr. Norvey Montoya	Proceso ejecutivo - Avaluo lote 92 Conjunto residencial Campestre Miravalle
			Contra: Elsa Márquez García y Juan Pablo Cháves Márquez	Dr. Johany Gonzalez	

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando objeto del dictamen.*

No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso

8. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados que han sido utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos, han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

9. *Declarar si los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.*

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, son los mismos que utilice en el ejercicio regular de mi profesión u oficio y han sido los mismos y están contenidos en la resolución del IGAC # 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.*

Todos los documentos forman parte integral del dictamen

(ii) tipo de división jurídica y material procedente sin que los derechos de los codueños desmerezcan por el fraccionamiento que al perito le resulte procedente en su estudio y así como la partición sobre el inmueble

Atendiendo lo estipulado en la resolución N° 0304 de 2010

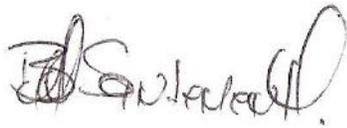
(por la cual se aprueba el plan especial de manejo y protección del sector antiguo del municipio de Buga en el departamento del valle del cauca, declarado como monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito nacional) y teniendo en cuenta que los codueños son 3 con una participación del 33.33% cada uno se aclara que no es posible dividir el predio en tres partes iguales dado que tiene un área total de 398.40 Metros cuadrados y el área mínima permitida de lote por dicha resolución es de 140Metros

cuadrados, por lo que sería necesario un área total a dividir de 420 Metros cuadrados. En consecuencia adjunto el plano con las tres opciones de división posible de acuerdo con la norma.

(iii) Aclarar la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Adjunto copia del plano de D8 del POT de Guadalajara de Buga en donde se observa la extensión o ubicación del sector antiguo de Buga y su zona de influencia dentro de la ciudad

Atentamente



Arq. Beatriz Sanclemente M
C.C. 38.855.971 de Buga



5. CERTIFICACION PERTIO ACTUANTE:

R.A.A: AVAL-38855971



PIN de Validación: bd640b53



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

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

El señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-38855971.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ 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	Regimen
20 Abr 2017	Régimen de Transición

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 16# 6-03
Teléfono: 3165234212
Correo Electrónico: bsancle@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Corporación Universitaria Piloto de Colombia.
Especialista en Conservación y Restauración del Patrimonio Arquitectónico - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38855971. El(la) señor(a) BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



Nit: 900.967.715-2



PIN de Validación: bd640b53



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

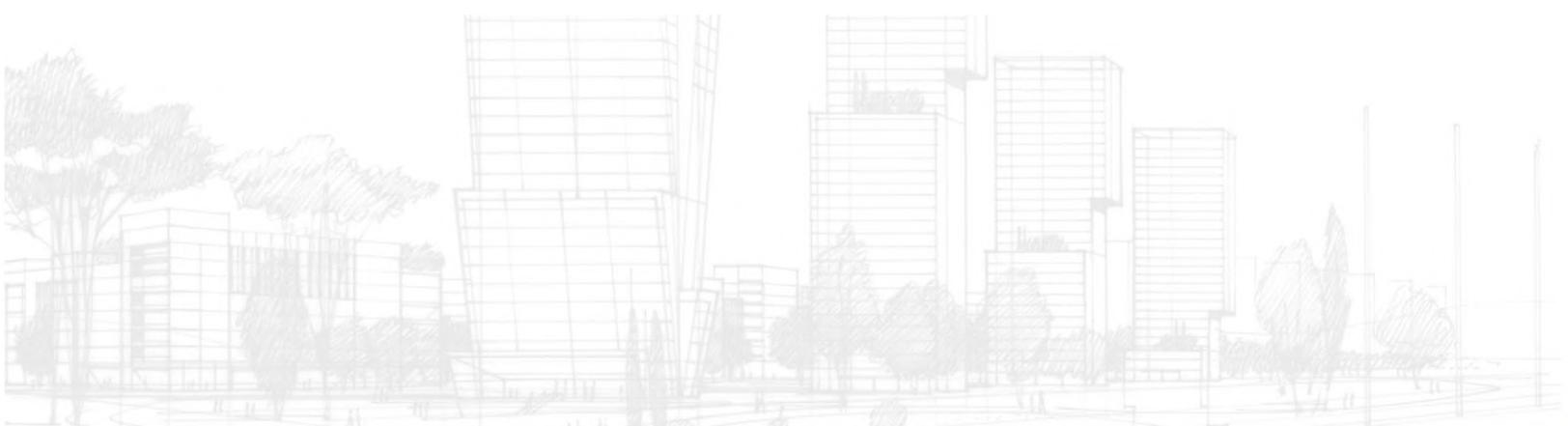


PIN DE VALIDACIÓN

bd640b53

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





E330682

CERTIFICA

Que la Arquitecta BEATRIZ SANCLEMENTE MARTINEZ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 38855971 de Buga, registra matrícula profesional No. 25700-08639, expedida en cumplimiento de la Resolución No.2642 del 28 de octubre de 1982 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de junio de 2020.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación yFKhfzG

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



HOJA DE VIDA

Febrero 3 de 2020



DATOS PERSONALES:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. NOMBRE | Beatriz Sanclemente Martínez |
| 2. LUGAR DE NACIMIENTO : | Buga, marzo 20 de 1.959 |
| 3. ESTADO CIVIL : | Viuda |
| 4. DIRECCION RESIDENCIA | Calle 10 sur # 8 – 87 apto C 4 Barrio El Albergue |
| 5. DIRECCION OFICINA | Carrera 16 # 6 - 03 |
| 6. TELEFONO | 3165234212 –(2) 2280829 |

ESTUDIOS REALIZADOS:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. BACHILLERATO : | Liceo de los Andes, Buga |
| 2. | Universidad Piloto de Colombia Bogotá |
| PROFESIONALES : | Universidad Gran Colombia Armenia |
| 3. TITULO : | Arquitecta, 1.982
Especialista en Restauración 2.005 |
| 4.CURSOS | Curso de Avaluos inmobiliarios, 2.002 SCA |
| Y SEMINARIOS | Seminario Normas técnicas de valuación - agosto de 2010 - Registro Nacional de Avaluadores
Seminario integral de avalúos – diciembre de 2013 – Corpolonjas de Colombia |

ACTIVIDAD PROFESIONAL:

- | | |
|------------------|--|
| 1.983-1.984 | Miembro principal Junta de Planeación Municipal de Buga |
| 1.987-1.989 | |
| 1.985-1.987 | Jefe de Planeación Municipal de Buga |
| 1.985-1.999 | Presidenta de la Sociedad Colombiana de Arquitectos capítulo de Buga |
| 1.987-1.989 | Miembro del Comité de Vivienda y desarrollo Urbano de la Cámara de Comercio de Buga |
| 1.990-1.996 | Socia de la Casa de la Cultura de Buga |
| 1.995 a la fecha | Delegada de Monumentos Nacionales hoy profesional experto ante el Consejo de Patrimonio de Guadalajara de Buga |
| 1.997 a la fecha | Perito Avaluador Interventoria Informes técnicos crédito constructor del Banco BANCOLOMBIA |
| 2.001 a la fecha | Perito Avaluador del Banco DAVIVIENDA |
| 2005 a la fecha | Perito avaluador DIAN |

2005 a la fecha Perito Avaluador de IMVIBUGA
2005 a la fecha Perito Avaluador del Banco AV VILLAS
2017 a la fecha Perito Avaluador Appraiser

2016 a la fecha Gerente de D – ARQ. S.A.S

En treinta (36) años de ejercicio profesional, he realizado diseños, construcciones administración de obra e interventorías para las siguientes empresas y personas naturales:

Comité de ganaderos Buga.	Hospital San José
Hotel Guadalajara Buga	Italcol de Occidente Palmira
Hotel Estación Buenaventura	Ferretería Master
Urbanización Buganvilla Buga	Construir LTDA
Comfenalco Buga	Teatro Municipal Buga
Banco Caja Social Buga	Agrícola El Diamante LTDA
Química Industrial del Valle	Urbacomercial LTDA
Apuestas Asociados, Buga, Restrepo, Dagua y otros	Centro de Bienestar del Anciano
Jardín Infantil San Vicente de Paul	Promocon S.A.(Molino Santa Marta Buga)
Centro Comercial Buga Plaza	Fiduciaria Bancolombia S.A.

EN VIVIENDA

Luis Carlos Sanclemente G	Juan Luis Restrepo
Fernando Romero	Rodrigo Cuadros
Luis Bernardo Duran	Simón Bejarano
Carlos Hernán Molina	Carmen Elisa Guzmán
Víctor Manuel Rengifo	Álvaro Palomino (Tuluá)
Camilo Cuadros	Marcos Gutiérrez
José Antonio Fernández	Jorge Gil
Liliana Velásquez	Jairo Martínez (Medellín)
Elizabeth Pombo (Cali)	Reinaldo González R
Lucia Llanos Betancourt	Carlos Cobo B
Eduardo Toro (Tuluá)	Paul Gustavo Ospina G
Beatriz de Arango	Adolfo Hernández
Luis Jorge Novoa	Alicia Piedrahita (Cali)
Doctor Armando Martínez	Luis Armando Romero
Teofilo Villacob	Waldimiro Pineda
Familia Esquivel Montoya	Amalia Holguín Arizala
Francisco Gamarra	Sonia Lozano
Adriana Trujillo	Luis Enrique Grillo
Claudia Victoria Cuadros y Martha Arana	Jorge Humberto Ospina y Liliana Velásquez
Juan Carlos Yepes	

- Avalúos realizados para la empresa OLH con destino a créditos individuales en los bancos Davivienda y Bancolombia, durante el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y 2019 para las Urbanizaciones Portales del Cairo compuesta por 234 viviendas VIP, la luisa II compuesta por 43 viviendas VIS y Prados de La Luisa compuesta por 40 viviendas VIS y 68 viviendas VIP
- A la fecha y desde el 17 de septiembre de 2018 - contrato de PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” para la fiduciaria Bancolombia S.A.
El PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FIDEICOMISO P. A. VILLAS DEL CAFÉ” tiene por objeto desarrollar la construcción de 540 casas en 9 etapas; localizado en el municipio de Caicedonia
- A la fecha y desde el año 2004 diseño e Interventoría para el Hotel Guadalajara de Buga en diferentes proyectos de remodelación y ampliación; siendo la ultima desde agosto de 2019 a la fecha la reforma y ampliación dela discoteca.



ARQ. BEATRIZ SANCLEMENTE M
C.C. 38.855.971 de Buga
Matricula profesional: 25700-08639 de Cundinamarca
RAA AVAL38855971
RNA 3608