INVENTARIO

GRUPO EMPRESARIAL PINCASO S.A.S EN LIQUIDACION JUDICAL
NIT 900,336,881-1

INVENTARIO VALORADO

BIEN INMUEBLE	$ 1.883.244.000,00
BANCOS	$ 133.218.028,13
TOTAL INVENTARIO VALORADO	$ 2.016.462.028,13

INVENTARIO DE BIENES MUEBLES

Los inventarios de bienes muebles todos corresponden a artículos de navidad, como, árboles de navidad, pesebres, arreglos navideños, guirnaldas, artículos decorativos, fueron recibidos por el liquidador en dos bodegas que la concursada tiene para la custodia de estos bienes.

Esta mercancía en gran parte fue adquirida en el año 2008, la sociedad durante el proceso de reorganización tenía más de cinco sucursales o almacenes donde exhibía parte de esta mercancía para comercializarla, por la situación de insolvencia y especialmente porque estos bienes que comercializaba se encontraban desactualizados frente a los artículos navideños de la competencia, no fueron comercializados, por el prolongado tiempo de almacenamiento se encuentran incompletos, deteriorados, han perdido el brillo natural y el color original característicos de estos artículos, gran parte de la mercancía que se encuentra embaladas en cajas de cartón corresponden a árboles de navidad usados, deteriorados e inservibles porque la concursada hacia la promoción al público de “canje” donde la sociedad recibía el árbol de navidad en el estado en que se encontraba y entregaba uno nuevo en promoción, obteniendo un valor de recuperación, estos artículos no fueron incinerados, sino que fueron guardados.

Cuando se recibió este inventario la mayoría de estos artículos estaban en muy mal estado de conservación, desgastados por el tiempo que se ha mantenido en custodia y otros artículos están obsoletos, es decir anticuados a las necesidades actuales del consumidor. La sociedad hoy en liquidación, por varios años, exhibió estos artículos navideños promocionándolos a través de carteles a fuera de los diferentes locales comerciales “en liquidación al 50% y al 70% de descuento” sin embargo estos artículos no pudieron ser comercializados.

MUEBLES Y ENSERES

La sociedad tuvo varios establecimientos y diseñó diversos mobiliarios adecuados para exhibir exclusivamente las mercancías, todos estos muebles de madera que fueron adaptados para los espacios físicos que tenían alquilados, no tienen salida al mercado del usado porque no son muebles que se puedan adecuar a otros espacios, es decir no son muebles enseres ajustables como lo son usualmente, escritorios, repisas, divisiones de oficinas, etc.

En un espacio de la bodega en Cali, hay aires acondicionados obsoletos y desactualizados, no se usan en la actualidad por ser de alto costo su funcionamiento, se hizo una revisión con un técnico en esta materia, indicó la falta de elementos necesarios para que ellos queden instalados, no se verificó su funcionamiento porque se requiere trasladarlos a un taller para probarlos, sin embargo se consideró que esta logística puede tener un costo oneroso versus el posible avalúo de los aires, como por ejemplo; la instalación del gas que requiere para que ellos funcionen nuevamente ya que están desconectados desde hace varios meses atrás, cuando la sociedad empezó a entregar los locales comerciales en distintas zonas de la ciudad y en otros municipios.

Grupo Empresarial Pincaso S.A.S.
EN LIQUIDACION JUDICIAL
LEY 1116 DE 2006
NIT. 900.336.881-1

EXPEDIENTE: 79881
Acta de admisión al proceso de Liquidación Judicial: Consecutivo No. 620-000110
Radicación No. 2025-03-004432 de fecha: 30/04/2025
Auto designa Liquidador: 620-005710 de fecha 15/05/2025 Radicación: No. 2025-03-005050

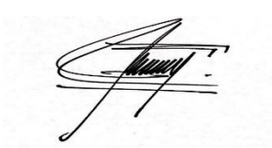
Advertencia al Ex Representante Legal.

Fue puesto en conocimiento al ex representante legal de la concursada, quien entregó estos inventarios, sobre el estado de deterioro y el desuso que tiene la mayoría de los artículos navideños entregados.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el liquidador a considerado que la venta de estos artículos que hacen parte de los bienes muebles entregados por el ex representante legal y los inventarios de bienes muebles enseres, se enajenaran sin ser valorados, al mejor postor de acuerdo al parágrafo primero del art 2.2.2.13.1.6 del decreto 1074 de 2015.

Con radicación 2025-01-505691 de fecha 14 de julio 2025, se emitió un informe (PDF 130 folios) sobre el estado de los muebles y enseres recibidos. Se anexaron fotografías del inventario donde se muestra claramente la situación de deterioro de estas mercancías que la concursada no puedo comercializar a pesar de haber puesto al público ofertas y descuentos del 50 y 70%

Atentamente,



GUSTAVO TRUJILLO BETANCOURT
Liquidador

Dirección notificación liquidador: calle 10 No. 4-40 Oficina 411 Edificio Bolsa de Occidente – Cali
Teléfonos: 8842503 -8842435 Celular: 315-5503991
email: gustavotrujillo33@yahoo.com - gustavotrujillo@trujilloabogados.com.co

AVALUO BIEN INMUEBLE

INMOBILIARIA ROBLAN
R.A.A.
AVAL-16447396

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores Nacionales

AVALUO COMERCIAL

CALLE 5 # 9 - 62/72
BARRIO SAN ANTONIO
MUNICIPIO DE CALI - VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR: GRUPO EMPRESARIAL PINCASO S.A.S

Perito Avaluador
Rodrigo Blanco Rivera
R.A.A N° aval 16.447.396

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NUMERO: No. 2025-7-17

1.2. SOLICITANTE: Grupo Empresarial Pincaso S.A.S

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Bodega, Local comercial

1.4. TIPO DE AVALÚO: MÉTODO DE MERCADO O COMPARACIÓN. 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. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología. **Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008.**

1.5. OBJETIVO DEL AVALUO: Es estimar valor comercial del inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. **(Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).**

1.6. RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

1.7. DECRETO 1420. Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

1.8. LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador

1.9. ACUERDO: 0373 de 2.014**,** Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

1.10. DEPARTAMENTO: Valle del Cauca

1.11. MUNICIPIO: Santiago de Cali

1.12. BARRIO/VEREDA: San Antonio

1.13. DIRECCION DEL BIEN: Calle 5 # 9 - 62/72

1.14. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El uso del bien es para Uso Mixto.

1.15. FECHA VISITA: 10 de Julio de 2025

1.16. FECHA DE INFORME: 17 de Julio de 2025

1.17. FECHA VIGENCIA INFORME: 16 de Julio de 2025 (Artículo 19° Resolución IGAC 620 DE 2008).

1.18. MARCO NORMATIVO

Áreas de actividad y usos (Acuerdo 0373 de 2.014)

El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

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

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Se clasifican en:

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

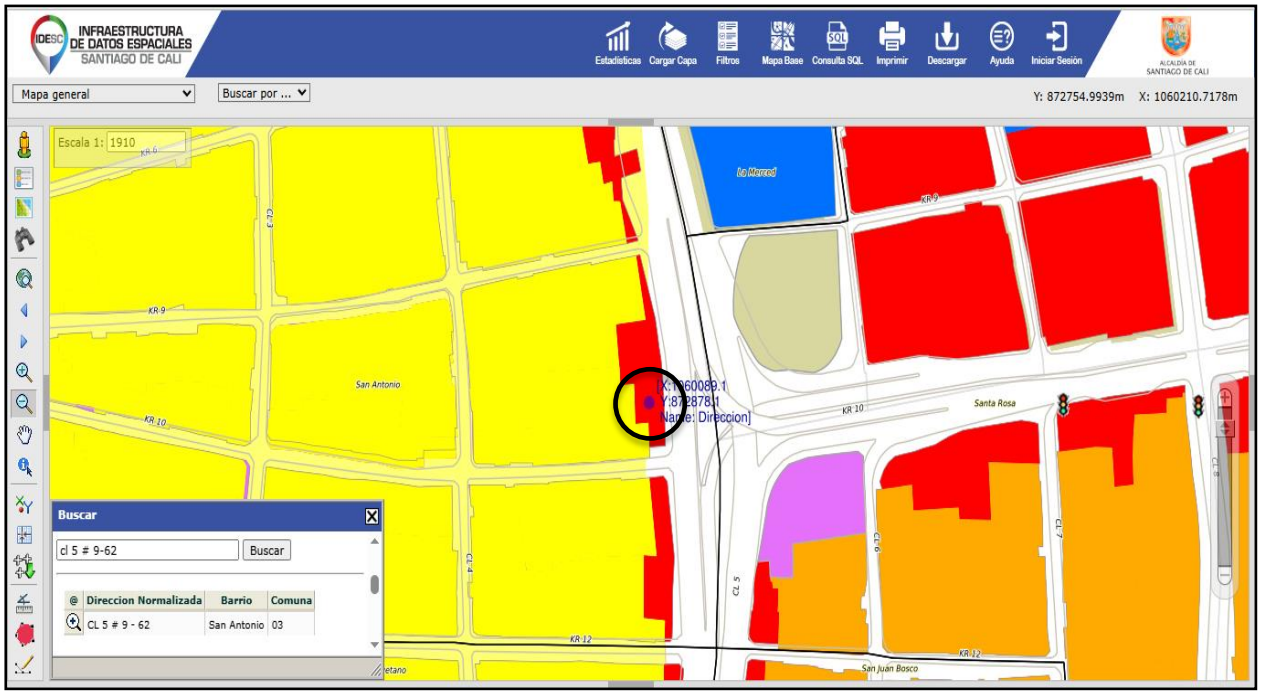
Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio. De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. Corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

Artículo 292. Área de Actividad Industrial. El área de actividad industrial corresponde a las zonas en las cuales se permite la localización actividades económicas de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje.

AREA DE ACTIVIDAD



FUENTE: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php

Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion
	SAN ANTONIO	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1

INDICE EDIFICABILIDAD

Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones
	EXISTENTE	EXISTENTE	Ver más	Ver más	Ver más	Ver más

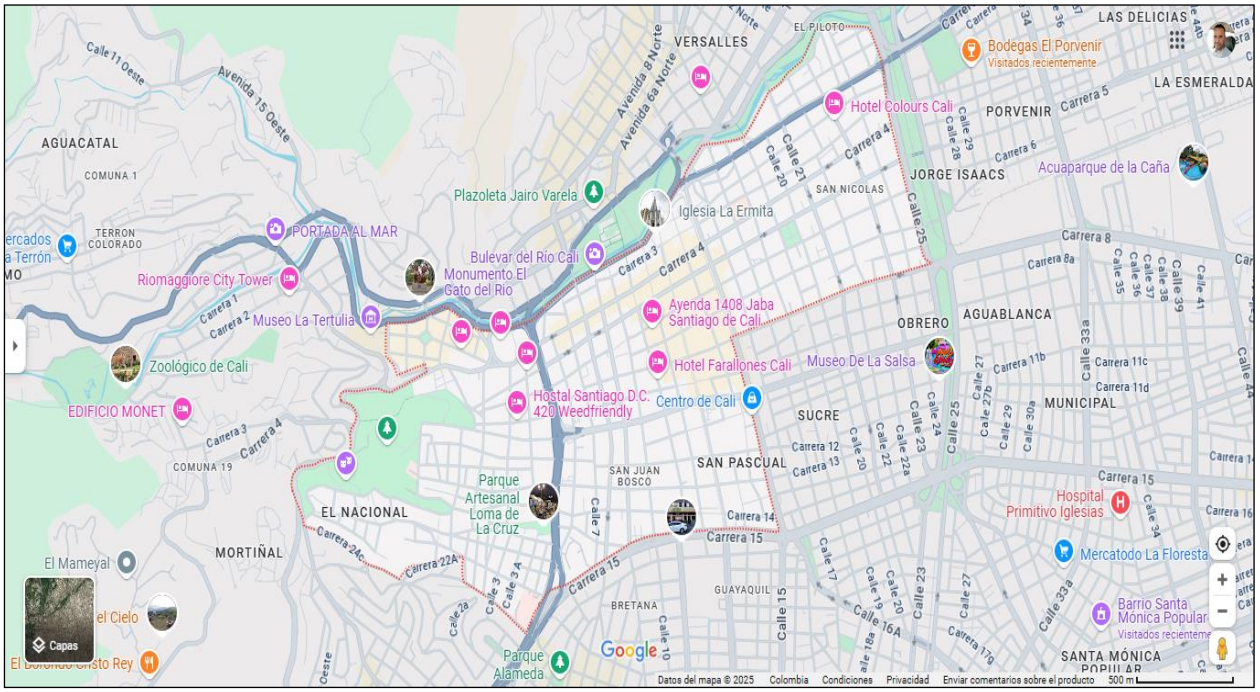
Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional

@	ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Fecha actualización	Remover
	47749	EXISTENTE	Ver más	2024-02-06	

Capa: Edificabilidad indice de construccion base

@	ID	Indice constr. base	Fecha actualización	Remover
	47749	EXISTENTE	2024-02-06	

MAPA GENERAL COMUNA 3 CALI



2. PROPIETARIO(S):

PROPIETARIO	DOCUMENTO
Grupo Empresarial Pincaso	900.336.881-1

2.1. TITULO DE ADQUISICION:

ESPECIFICACION	ESCRITURA No.	FECHA	CIRCUITO
Compraventa	1568	07/05/2014	Notaria 8 de Cali

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 370-52607 Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

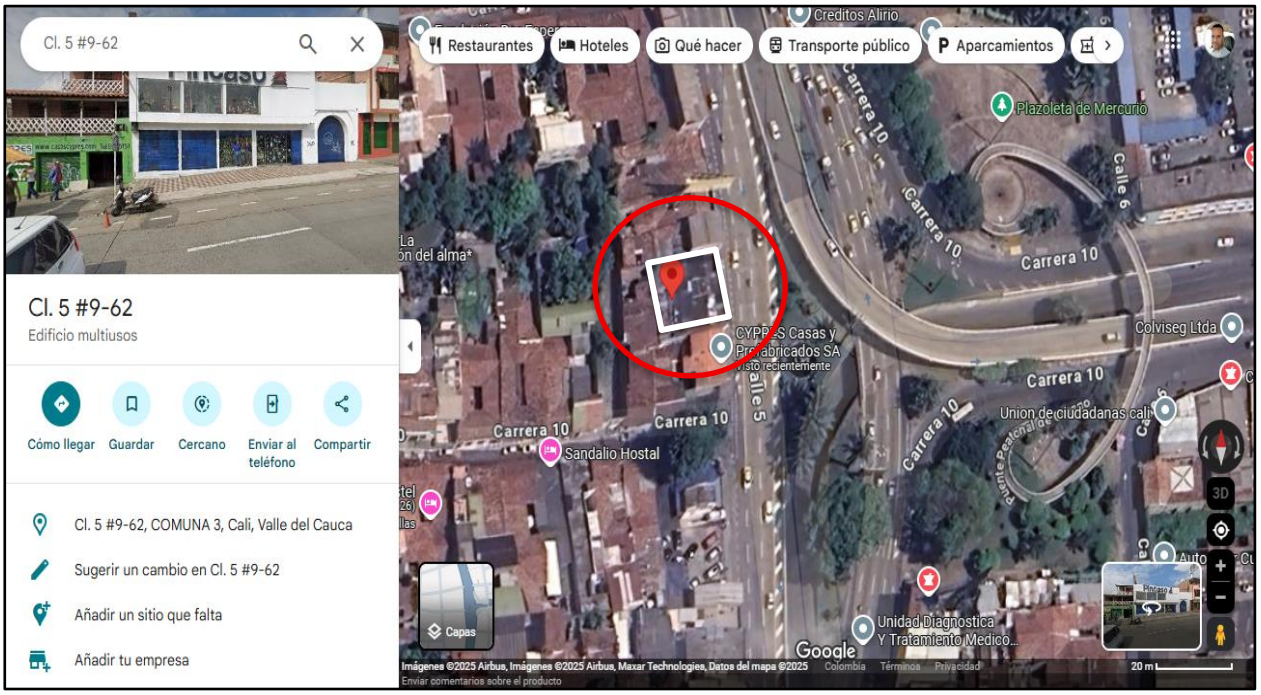
2.3. PREDIAL NACIONAL: 76001010003030019000500000005.

2.4 FICHA CATASTRAL: A0112000050000.

2.5. CABIDA Y LINDEROS: Contemplados en Escritura Publica No. 1568 del 07-05-2014 de la Notaria 8 de Cali.

2.6 LINDEROS PARTICULARES: Oriente: Que es su frente con la Calle 5, en 17.80 metros. **Occidente:** En 18.35 metros, con predio que es o fue de sucesores de Agustín Selina. Predio identificado con nomenclatura 4-85 de la Carrera 10. **Norte:** En 16.24 metros, con predio que es o fue de Carlos Hofman. Predio identificado con nomenclatura 9-52/54 de la Calle 5. **Sur:** En 16.43 metros, con predio que es o fue de Luis A. Salguero. Predios identificados con nomenclatura 9-92 de la Calle 5 y nomenclatura 4-91/97 de la Carrera 10.

3. UBICACIÓN GEOESTACIONARIA DEL PREDIO



3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR: La **Comuna 3** está localizada en el centro del casco urbano, incluye el centro histórico de la ciudad y es lugar de gran parte de los establecimientos financieros y comerciales de Cali La componen los siguientes barrios: El Calvario, El Hoyo, El Nacional, El Peñón, El Piloto, La Merced, Los Libertadores, Navarro-La Chanca, **San Antonio**, San Cayetano, San Juan Bosco, San Nicolás, San Pascual, San Pedro, Santa Rosa.

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Limita, **al norte**, con la Comuna 2, **al occidente**, con la Comuna 19, **al sur**, con la Comuna 9, y **al oriente**, con la Comuna 4

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Residencial, comercio y financieros.

3.4. TOPOGRAFIA: La topografía del Sector se caracteriza por ser plano, consolidado con todos los servicios publico domiciliarios.

3.5. EXTRACTO SOCIOECONÓMICO: En el sector del barrio San Antonio, el estrato predominante socioeconómico es tres (3)

4. CONDICIONES URBANISTICAS:

ATRIBUTO	ALCANCE
Componente urbanístico	Muy Bueno
Tipo de Edificaciones	Viviendas de 1, 2 o más pisos, Bodegas y/o locales comerciales, restaurantes
Vías de Acceso	Buenas
Servicios Públicos	Goza de todos los servicios Públicos
Transporte Publico	Cuenta con buen servicio de transporte
Valorización	Buena

INFRAESTRUCTURA URBANA

macroproyectos que sin duda alguna han modificado significativamente la mancha urbana del territorio desbordando el perímetro urbano.

INFRAESTRUCTURA	ALCANCE
Acueducto	Suministrado por Emcali, Bueno
Alcantarillado	Suministrado por Emcali, Bueno
Energía	Suministrado por Emcali, Bueno
Vías	Buen estado

4.1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO: Se trata de una Bodega - Almacén donde funciona PINCASO, con 5 puertas metálicas enrollables que dan hacia la calle 5 y en su interior en vidrio templado para que sea visible la mercancía, el piso en general cemento tipo industrial, tiene cocineta enchapada con marco y puerta en madera, piso en cerámica, baño enchapado, gradas en cemento tipo industrial para acceder al 2 piso lo cual hay dos ventanales metálicos con rejas de seguridad que dan hacia terraza, hay claraboya amplia con rejas de seguridad en hierro, hay un desnivel con gradas en cerámica, también cuenta con un 3 nivel con cuarto que tiene marco y puerta metálica y rejas de seguridad, las gradas en cemento. Tiene a la vista en cieloraso con tres (3) claraboyas y rejas de seguridad. Parte de la cubierta en teja y parte en cemento. El estado de conservación se encuentra buen estado, aunque necesita reparaciones de poca importancia.

5. METODOS VALUATORIOS

5.1. VALOR COMERCIAL. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. **(Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).**

5.2. METODOLOGIA. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la **Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.**

5.3. VALOR CONSTRUDATA. Un método para avaluar el inmueble es el Valor Construdata, consiste en un índice de costos, (Costos directos y Costos indirectos) que influyen en valor M^2 de construcción nueva.

FUENTE: Construdata edición 215

5.4 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN: El Método de Fitto y Corvini, uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

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

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente). 100 años.

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

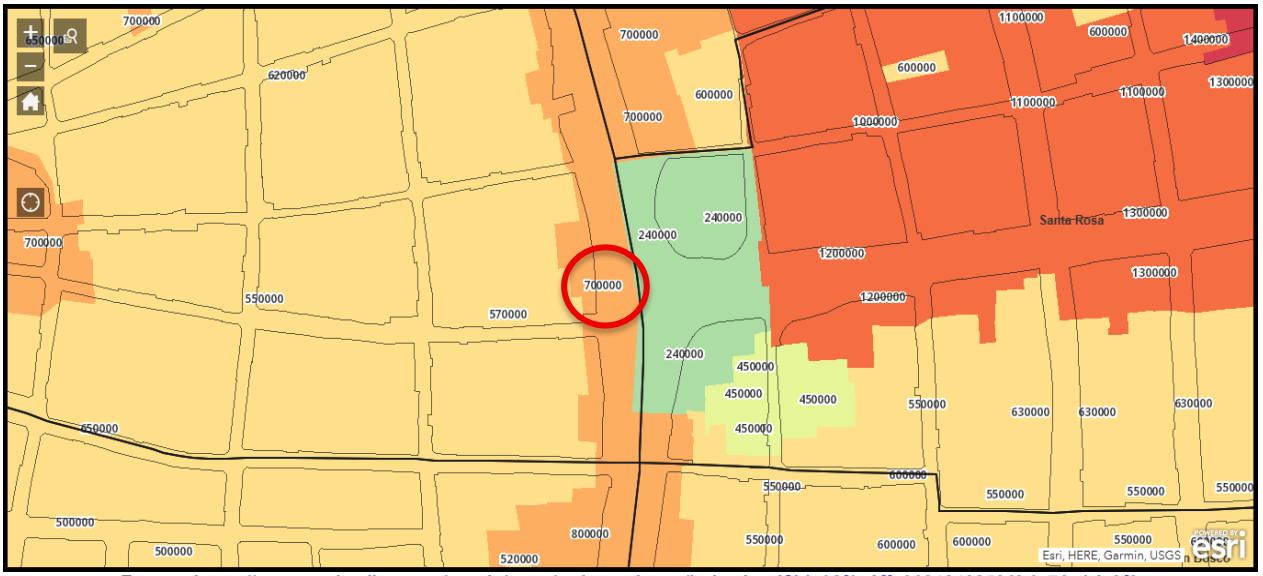
A continuación, consignamos la aplicación de este método para el área construida objeto de avalúo. Se toma edad del inmueble desde la última remodelación año 1998.

DETALLES	CALLE 5 # 9-62/72
Edad del Inmueble	27 años
Vida Útil	100 años
% de Vida	27 %
Calificación Fitto y Corvini	2
Valor de Reposición	**$ 2.654.930 /m²**
Depreciación	19.23 %
Valor Depreciado	$ 510.543 /m²
Valor con Depreciación	**2.144.387 /m²**
Comercialidad	**1.3**
Valor Total	**$ 2.787.703 /m²**

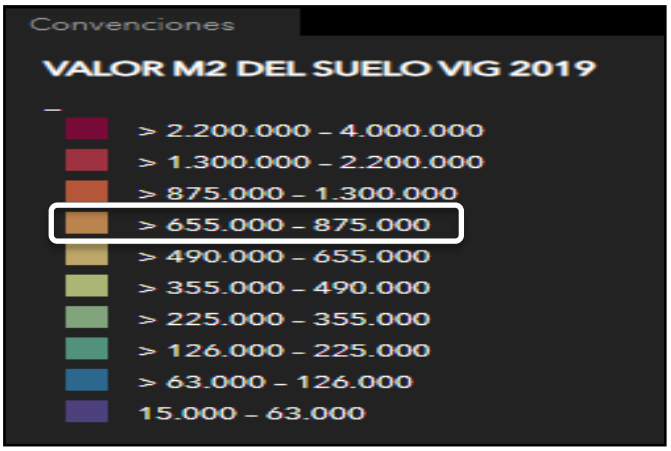
NOTA: Se incrementa en 1.3 el factor de comercialidad por tratarse de un inmueble con vocación comercial en el cual el estado de la edificación importa menos que la ubicación y el uso, **se encuentra sobre Calle 5 (vía principal y corredor estratégico)**. Dando un valor de M² de **$2.787.703**.

DETALLE	AREA M²	VALOR M²	TOTAL
AREA CONSTRUIDA	560,61	$ 2.787.703	**$ 1.562.814.179**

5.5 VALOR LOTE



Fuente: https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=08f0a2ffa01242438596b1c76a1de3f2



Se tiene en cuenta valor del suelo año 2019 **geoportal.cali.gov.co** de **$ 700.000**

AÑO	INFLACION TOTAL
2019	3,80 %
2020	1,61 %
2021	5,62 %
2022	13,12 %
2023	9,28 %
2024	5,20 %
Junio 2025	4,82 %

Actualizado según IPC a Junio 2025 sería de **$ 1.062.962**.

DETALLE	AREA M²	VALOR M²	TOTAL
AREA LOTE	301,45	$ 1.062.962	**$ 320.429.895**

6. VALORES DEFINITIVOS

DETALLE	AREA M^2	VALOR M^2	TOTAL
AREA CONSTRUIDA	560,61	$ 2.787.703	$ 1.562.814.179
LOTE	301,45	$ 1.062.962	$ 320.429.895

TOTAL	**$ 1.883.244.074 = $ 1.883.244.000**

Valor comercial del lote: **MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

RODRIGO BLANCO RIVERA
C.C. No. 16.447.396 de Cali.
R.A.A.: AVAL16447396

7. INTERPRETACION DE LA INFORMACION

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1.1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, teniendo en cuenta los factores de área, se analizaron y homogenizaron los valores del lote encontrados en el mercado.

7.1.2. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

7.1.3. El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

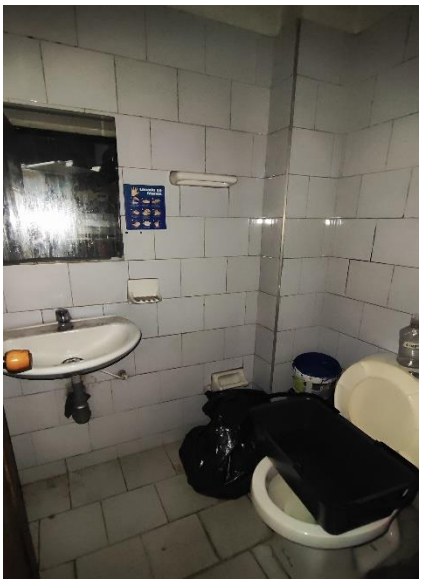
7.1.4. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

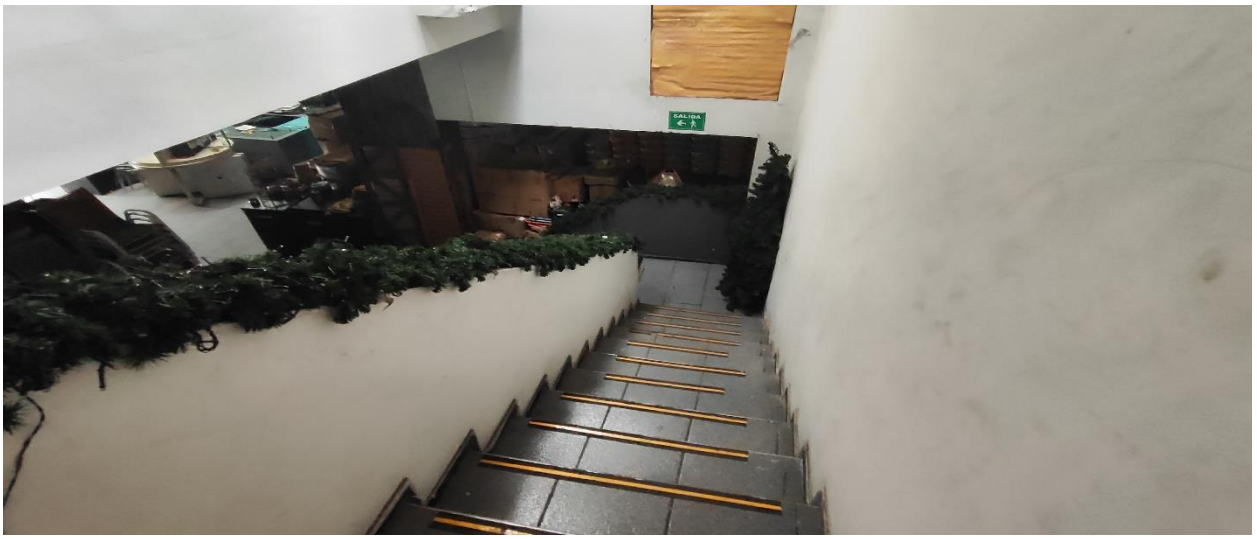
7.1.5. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

7.1.6. El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

7.1.7. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe.

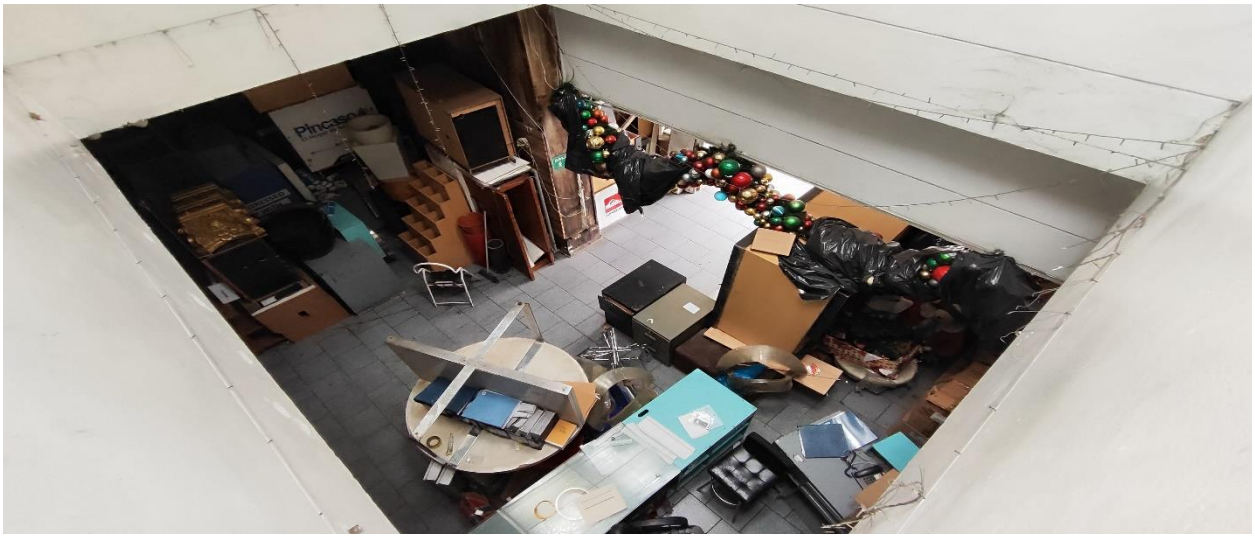
8. REGISTROS FOTOGRAFICOS DE LA PROPIEDAD




SALIDA

GEP
GEP

#1 JARDIN



1. Profesionales

Avaluador RODRIGO BLANCO RIVERA, cedula de ciudadanía No. 16.447.396 de Yumbo, Valle; Registro Nacional de Avaluador A.N.A.V. (AGENCIA NACIONAL AUTO-REGULADORA), Registro Aval-16-447.396, miembro de la Lonja Propiedad Raíz Avaluadores Nacionales, figuro en la lista de auxiliares de la Justicia, en la lista de auxiliares de la Justicia de la Superintendencia de Sociedades, lista de auxiliares de la Justicia del IGAC (Instituto geográfico Agustín Codazzi).

Me permito anexar la siguiente información, acogiéndome al artículo 226 del C.G.P. Me permito manifestar bajo la gravedad del juramento con respecto al dictamen presentado mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

1. Soy miembro de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES NACIONALES.

2. Residente en la Carrera 84 #13b1-82 apto 401 Cali, tels. 3162593480-3162548546 correo: abogadorodrigoblanco@hotmail.com

3. Graduado como Administrador de Empresas, Abogado especializado en Derecho Administrativo y Técnico Avaluador.

4. Tengo experiencia por más de treinta y cinco años como Perito Avaluador en la Rama Judicial y en el sector privado.

5. Estoy adscrito a la A.N.A.V. (agencia nacional autorreguladora), con registro AVAL-16447396.

6. Durante mi carrera como perito he presentado dictámenes periciales tanto para los Juzgados como para particulares.

7. Manifiesto que no he hecho nunca publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

8. Algunos Avalúos presentados (ver anexo).

9. Nunca he sido designado en procesos anteriores interpuestos por alguna de las partes ni con el mismo apoderado.

10. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.

11. Los métodos utilizados en los avalúos son el comparativo, el residual, método de renta, método Reposición que son los más usados dentro del campo de los avalúos y estos son los métodos más usados para hacer un avalúo. El método más usado es el comparativo es decir buscar bienes similares u homogéneos que estén siendo puesto a la venta a la fecha de la realización del avalúo.

12. No he utilizado un método diferente a los enunciados anteriormente siempre se debe realizar el avalúo de acuerdo al caso si es un apartamento se usa el método comparativo (se toman referencia de apartamentos, maquinas, similares puestos a la venta a la fecha de la realización del avaluó, si es casa el método de reposición, es decir calcularlo a nuevo haciendo un análisis de cuanto valdría construir el inmueble a la fecha y se deprecia de acuerdo a su edad usando a las tablas de Fitto y Corvinni. Si Es una empresa es importante hacer un análisis de los estados financieros de los últimos cinco años y con base en esto se

calcula el Good Will y el valor de la empresa. Si son bienes muebles se pide una cotización en almacenes que vendan artículos similares y se deprecia o castiga a criterio del avaluador de acuerdo con su estado.

Avalúos Presentados (Anexo)

	AVALUOS PRESENTADOS ANTE PARTICULARES Y JUZGADOS									
	DIRECCION	SOLICITADO POR	ASUNTO	APODERADO	TELEFONO	JUZGADO	AVALUO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICACION
1	CARRERA 33 #39-12 EL Diamante	DR. ALEJANDRO ARENAS	DEMANDA LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL	DR. ARENAS	3,226E+09	PRUEBA ANTICIPADA	INMUEBLE			
2	CALLE 73 NORTE #2BN1-19 Brisa de los Alamos	Dr. Raul Herrera	VENTA	Dr. Raul Herrera	3,155E+09	PARTICULAR	INMUEBLE			
3	CALLE 18 #66-50 APTO 304	Industria de Licores del Valle	PRESTAMO	Monica Durango	ILV	PARTICULAR	INMUEBLE			
4	Carrera 42 #3A-35 el Lido	Dra. Carolina Pulido	VENTA	DRA CAROLINA	3,117E+09	PARTICULAR	INMUEBLE			
5	CALLE 42 #68-83 Ciudad 2000	Eduardo Vallecilla	VENTA			PARTICULAR	INMUEBLE			
6	CALLE 4a #42-96 El Lido	DR. HECTOR FABIO	venta	DR HECTOR FABIO	3,106E+09	PARTICULAR	INMUEBLE			
7	VEHICULO RENAULT STEPWAY	CARROFACIL SANTIAGO PRADO	DEMANDA EJCUTIVA		3,152E+09	PRUEBA ANTICIPADA	AUTOMOVIL			
8	CALLE 12 #5-02 CENTRO LOCAL	OPTICA ALEMANA	ASUNTO CONTABLE		3,137E+09	PARTICULAR	LOCAL			
9	CALLE 19#11B-76/78/80	JOSE SANCHEZ	VENTA		3,122E+09	PARTICULAR	BODEGA			
10	CARRERA 4B #58A-46	EMCALI	PRESTAMO	DR JULIO CESAR	3,156E+09	PARTICULAR	CASA			2018-00237
11	CALLE 5A #65A-09 LIMONAR	JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO	PRECRIPCION ADQ. DOMINIO	NO TENGO DATOS		Juz 2 civil del circuito	LOCALES	Mri TERESA OCAMPO	HEREDEROS DE ROBUSTIANO CONDE MERCHAN	2018-00237
12	CALLE 22 NORTE #5BN-90/94	Ing. Francisco moreno	venta		3,148E+09	PARTICULAR	OICINAS			
13	Corergimiento aguaclara Palmira hotel	OLGA LUCIA MONTENEGRO	LIQUIDACION OBLIGATORIA	DRA LUISA HERNANDEZ	3,105E+09	SUPERINTENDENCIA SDES	INMUEBLE Y MUEBLES			
14	Calle 13 A No.24C-69 Palmira	Industria de licores del Valle	PRESTAMO		3,113E+09	PARTICULAR	INMUEBLE			
15	CALLE 57 #26-04/06/08 APTO 301	DRA LUZ DARY GUSMAN	VENTA	DRA LUZ DARY GUZMAN	3,174E+09	PARTICULAR	INMUEBLE			

PIN de Validación: bb880b46

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) RODRIGO BLANCO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16447396, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16447396.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RODRIGO BLANCO RIVERA 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**13 Oct 2022**	**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	Régimen
05 Jun 2020	**Régimen Académico**

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	Régimen
05 Jun 2020	**Régimen Académico**

TELEFONOS: 3162548546-3162593480

PIN de Validación: bb880b46

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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	Régimen
05 Jun 2020	**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	Régimen
05 Jun 2020	**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	Régimen
05 Jun 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

TELEFONOS: 3162548546-3162593480

PIN de Validación: bb880b46

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 19 de Enero de 2018 hasta el 18 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 84 #13B1-82 APTO 401
Teléfono: 3162593480
Correo Electrónico: abogadorodrigoblanco@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD
Administrador de Empresas - Universidad ICESI
Abogado - Universidad Libre
Especialista en Derecho Administrativo - Universidad Libre

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	03 Abr 2024

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODRIGO BLANCO RIVERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16447396.

El(la) señor(a) RODRIGO BLANCO RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN de Validación: bb880b46

https://www.raa.org.co

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

bb880b46

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 diecinueve (19) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

TELEFONOS: 3162548546-3162593480