Memorial proceso J.O. 04 – 2018 – 0130

JM Abogados <jmabogadosnotificaciones@claro.net.co>
Lun 20/09/2021 09:43 AM
Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Por medio del presente se adjunta memorial dirigido al proceso de la referencia.

Por favor confirmar el recibido del presente correo.

Mil gracias por su atención.

Atentamente,

Julio César Muñoz Veira

Calle 6Norte No. 2N - 36 Edificio El Campanario Oficina 535
Teléfono(s) 373 4400 - 316 5745991 - 305 4882200
Cali - Colombia

Antes de imprimir piense en su compromiso con el Medio Ambiente

Señor
Juez Tercero (3º) Civil Municipal de Ejecución de Cali
E.S.D.

Referencia	:	Objeción Avalúo Catastral
Proceso	:	Ejecutivo
Demandante	:	OLMES QUINTERO
Demandado	:	LUIS FERNANDO MONTENEGRO MORENO
Radicación	:	J.O. 04 – 2018 – 0130

Julio César Muñoz Veira, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.843.184 de Jamundí (Valle), vecino y residente en la ciudad de Cali, Abogado Titulado y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 127.047 Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado Judicial de la parte actora, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del termino legal, me permito Objetar el Avalúo Catastral presentado por la parte actora, en los siguientes términos.

Se adjunta al presente escrito Avalúo Comercial del inmueble por valor de **($62.373.351) MILLONES DE PESOS MCTE, el cual es idóneo para establecer el precio real del bien inmueble, por contener el valor comercial.**

Del señor Juez,

Atentamente,

Julio César Muñoz Veira
C.C. N° 16.843.184
T.P. N° 127.047 C.S.JUD.

PIN de Validación: aef00a72

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94468853, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94468853.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	28 Ene 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	09 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	28 Ene 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	28 Ene 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	09 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	09 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	28 Ene 2019	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	09 Mar 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** 09 Mar 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 09 Mar 2020	**Regimen** 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 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: KRA 7 31-19, CASAS FISCALES, CASA B-05
Teléfono: 57-3137646138
Correo Electrónico: erwinfranklin@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales -Instituto Tecni-Incas.

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) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94468853.

El(la) señor(a) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

aef00a72

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Informe Técnico de Avalúo

No. AR20210902

17 de septiembre de 2021

Casa-Lote

Vereda Cascajal

Corregimiento El Hormiguero

Cali – Valle del Cauca

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME....5
1.1 Fecha del Informe....5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE....5
2.1 Nombre o Razón Social....5
2.2 Tipo Documento....5
2.3 Número de Documento....5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN....5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN....5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN....5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR....5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR....5
6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DE VALOR....6
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN....6
6.2 DEFINICIÓN....6
6.3 TIPO DE VALOR....6
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS....7
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN....7
7.2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD....7
7.2 LINDEROS....7
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE....8
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN....8
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO....9
8.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL....10
8.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS....10
8.5 PLANCHA CATASTRAL O PLANO DEL PREDIO....10
8.6 COORDENADAS GEOGRAFICAS DEL INMUEBLE....11
9. CARATERIZACIÓN DE LA REGIÓN....11
9.1 LOCALIZACIÓN....11
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS....11

9.3 USOS PREDOMINANTES. 12
9.4 NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR. 12
9.5 VÍAS DE ACCESO. 12
9.5.1 Elementos. 12
9.5.2 Estado de Conservación. 13
9.6 AMOBLAMIENTO URBANO. 13
9.7 TOPOGRAFIA. 13
9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 13
9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR 14
9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN 14
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 14
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas). 14
10.2 TIPO DE INMUEBLE. 15
10.3 USO ACTUAL. 15
10.4 UBICACIÓN 15
10.5 TERRENO. 15
10.5.1 Topografía 15
10.5.2 Cerramientos. 15
10.5.3 Forma 16
10.5.4 Superficie. 16
10.5.5 Reglamentación del uso del suelo. 16
10.6 CONSTRUCCIONES. 17
10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. 19
11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN 19
12. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 20
12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS. 20
12.2 IMPACTOS AMBIENTALES. 20
12.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES. 20
12.4 SEGURIDAD 20
13. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 20
13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 20
13.2 MEMORIAS DE CÁLCULO. 21
13.2.1 Datos del Sujeto 21

13.2.2 Estudio de Mercado Terreno 22
11.2.3 Análisis de las ofertas 26
13.3 RESULTADO DEL AVALÚO. 30
14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. 32
15. CONSIDERACIONES GENERALES. 32
Anexo 1. Documentos Aportados por el cliente 34

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. 8
IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO 9
IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO. 9
IMAGEN 04. CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL. 10
IMAGEN 06. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO ..... **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.
17 de septiembre de 2021	AR20210902

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
MONTENEGRO MORENO LUIS FERNANDO	CC	1144041431

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble requerido por el cliente.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

MONTENEGRO MORENO LUIS FERNANDO

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
11 de septiembre de 2021	17 de septiembre de 2021

6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se consideraron los criterios establecidos para inmuebles rurales en la normatividad vigente, la cual se relaciona a continuación:

1) **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998**. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la ley 9 de 1989, el artículo 27 del decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

3) **Ley 1673 del 19 de julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4) **Decreto 556 del 14 de marzo de 2014**. Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013.

5) **Ley 388 del 18 de julio de 1997.** Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) **Norma técnica sectorial NTS I 02.** Contenido de informes de valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

6.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio probable, por el cual este 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 del decreto 1420 de 1998).

6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del decreto 1420 de 1998).

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Propietario	Documento	Título de Adquisición	Modo de Adquisición	%
MONTENEGRO MORENO LUIS FERNANDO	C.C. 1144041431	Derecho real de Dominio	COMPRAVENTA:	100

7.2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	370-611593	13 de septiembre de 2021	Cali
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**Área (m^2)**
El Cascajal	Cali	Valle del Cauca	95.95

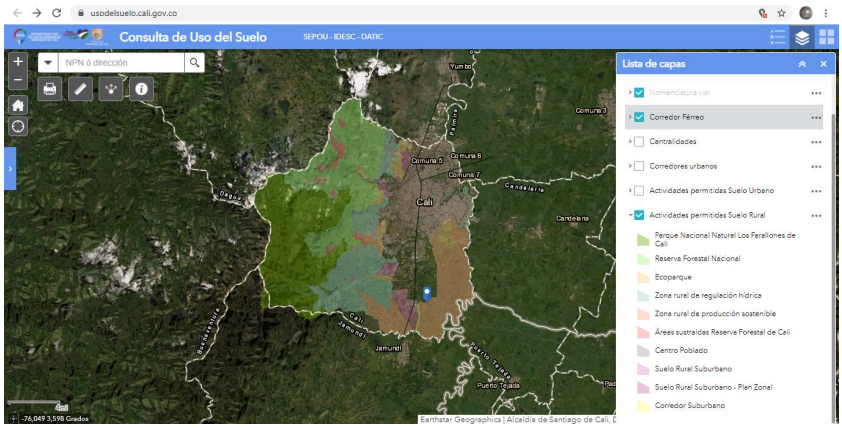
7.2 LINDEROS.

Tomados del Certificado de tradición y libertad, Matrícula No. 370-611593, Oficina de Instrumentos Públicos de Cali (Valle). Cabida y Linderos:

Contenidos en ESCRITURA Nro. 711 de fecha 10-03-99 en NOTARIA 13 de CALI Lote P M ext. con área de 95.95 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Al Norte limita con el predio con código catastral No. 76001000052000006036600000000. Al Este con la vía los Amigos que conecta la carrera 143. Por el sur y el Oeste con el predio con código catastral No. 76001000052000006036300000000.

Imagen 01. Ubicación del Inmueble.



Fuente: https://geoportal.valleavanza.com/

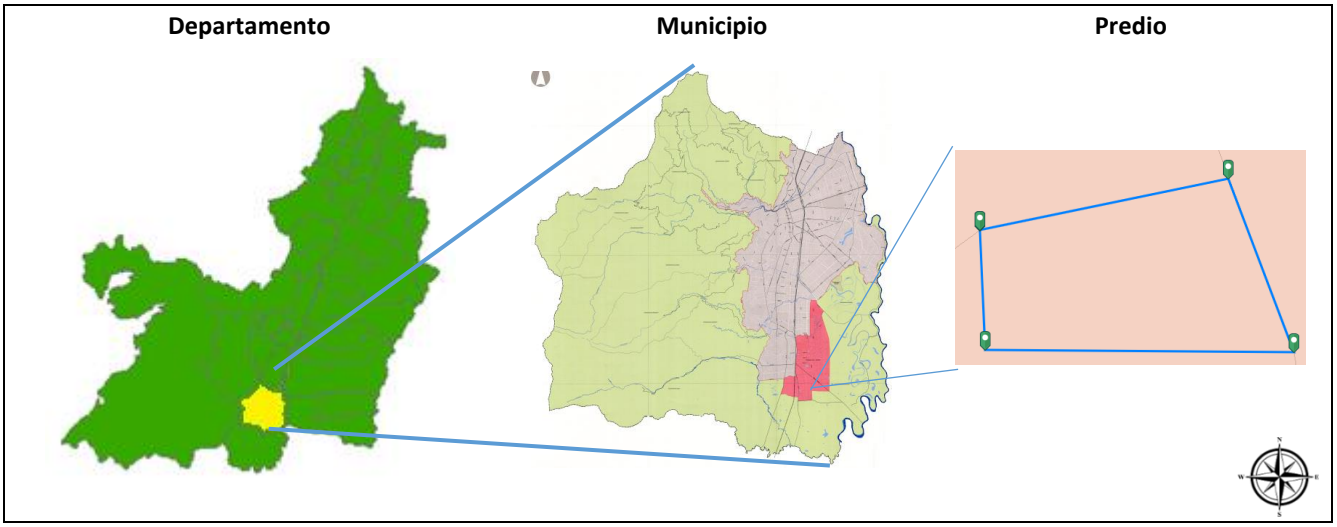
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre	Corregimiento el Hormiguero
Dirección	Vereda El Cascajal
Municipio	Cali
Departamento	Valle del Cauca
País	Colombia
Área de terreno	95.95 m^2
Área construcciones	88 m^2

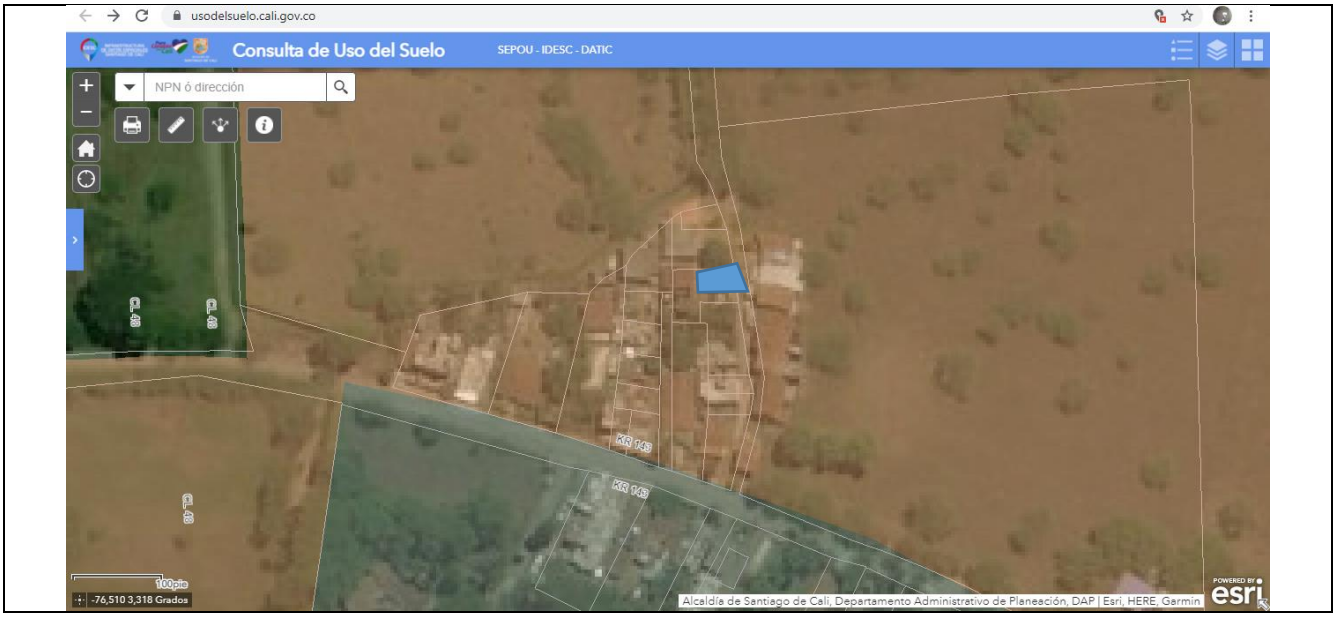
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

Imagen 03. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



Fuente: https://usodelsuelo.cali.gov.co/

8.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

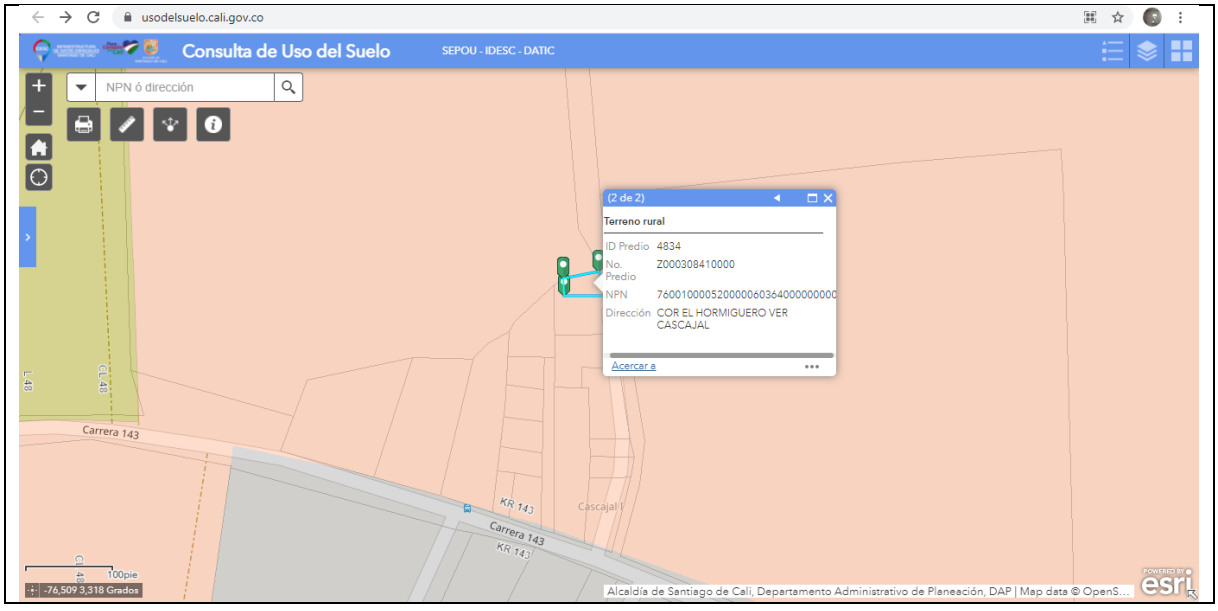
Código Predial			Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide
Nacional:	760010000520000060364000000000		17 de septiembre de 2021		https://usodelsuelo.cali.gov.co/
Anterior:	760010000520000010199000000199				
Municipio	**Departamento**	**Destino Económico**	**Área Construida (m^2)**	**Área Terreno (m^2)**	**¿El Área corresponde con el Certificado de Tradición?**
Cali	Valle del Cauca	Residencial	95.95	95.95	Si

8.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS

El área que figura en la cédula catastral corresponde con las áreas reportadas en la escritura.

8.5 PLANCHA CATASTRAL O PLANO DEL PREDIO.

Imagen 04. Consulta de información Catastral.



Fuente de la consulta catastral: https://usodelsuelo.cali.gov.co/

8.6 COORDENADAS GEOGRAFICAS DEL INMUEBLE

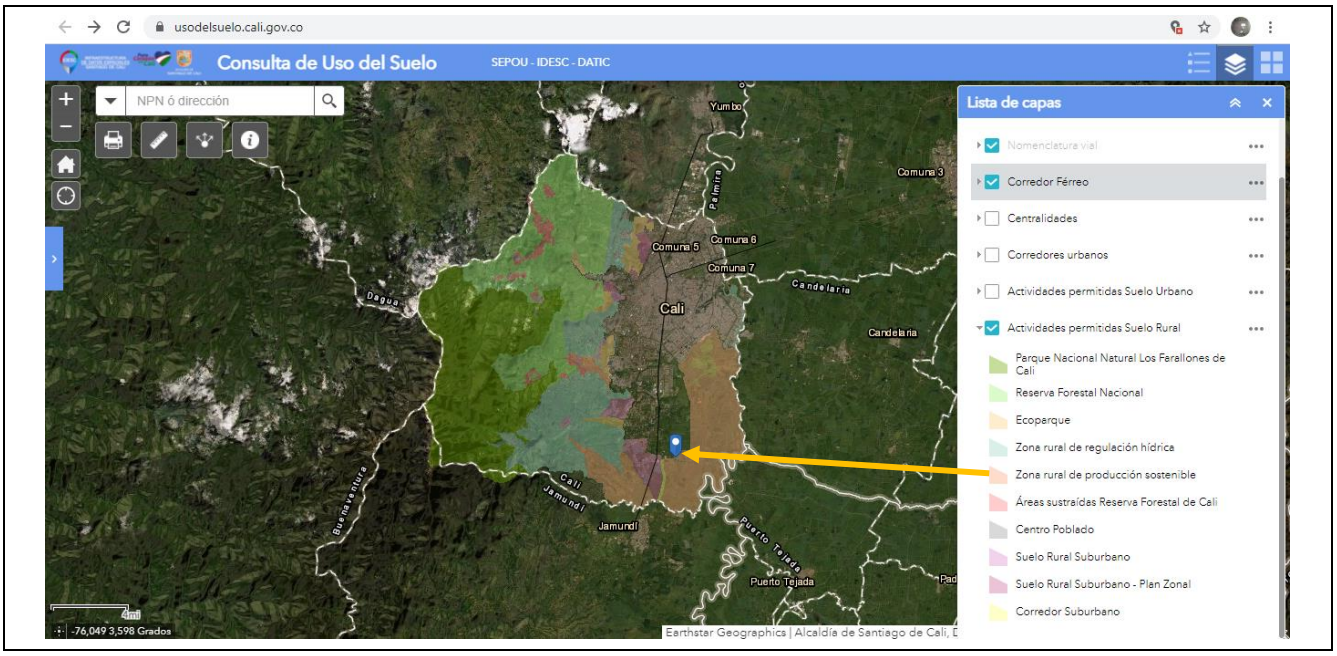
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	3.3186905924230814	-76.51123456656933	

9. CARATERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

9.1 LOCALIZACIÓN.

El inmueble se ubica en la vereda El Cascajal del corregimiento El Hormiguero hacia el sector suroriental del municipio de Cali en el departamento de Valle del Cauca.

Imagen 05. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto del avalúo.



Fuente: https://usodelsuelo.cali.gov.co/

9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	No	Si	Si	No	Si

9.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X						

9.4 NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso	Fuente
PRINCIPALES: Residencia. . COMPATIBLES: ZONA RURAL DE PRODUCCION SOSTENIBLE.	ZONA RURAL DE PRODUCCION SOSTENIBLE	POT del municipio Santiago de Cali Acuerdo 0373 de 2014

9.5 VÍAS DE ACCESO.

(vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble)

Transporte Público Masivo	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
Si	No	No	No	No	Si	Si	No
Ordinarias	**Locales**	**Privadas**	**Ciclo rutas**	**Peatonales**	**Observaciones**		
No	Si	No	No	No	Vías Veredales pavimentadas		

9.5.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector)

Aceras o andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de transito	Sardineles	Semáforos
si	No	si	No	No	Si	No	No
Servidores viales	**Bermas**	**Observaciones**					
No	No	Vías Veredales pavimentadas					

9.5.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector donde se ubica el inmueble)

Aceras o andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de transito	Sardineles	Semáforos
si	No	Bueno	No	No	Bueno	No	No
Servidores viales	**Bermas**	**Observaciones**					
No	No	Vías Veredales pavimentadas					

9.6 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amoblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (juegos para niños, bicicleteros, esculturas, señalización).

Bancas	Bolardos	Bici parqueaderos	Canecas de basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización vial	Protección vegetal
No	No	No	No	Si	Si	Si	No

Paradero de buses	Parasoles	Puestos de venta	Teléfono publico	Barandas	Baños públicos	Vallas publicitarias	Bebederos de agua
si	No	si	No	No	No	No	No
Parques o zonas verdes	**Calles peatonales**	**Plazoletas**	**Observaciones**				
No	No	No					

9.7 TOPOGRAFIA.

(Descripción de las características fisiográficas el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o casi plano (< 3%)	Ligeramente ondulado (3% al 7%	Moderadamente ondulado (7% al 12%)	Fuertemente ondulado (12% al 25%	Ligeramente inclinado (25% al 55%	Fuertemente inclinado (55% al 80%)	Muy inclinado (> 80%)	Protección vegetal
x							

9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

(Tipo y las características del servicio público que se presta en el sector).

Tipo de transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal	Diario
Taxi	Municipal e intermunicipal	Servicio Expreso
Mototaxi	Servicio informal	No regulado

9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

(Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación).

Iglesia	Escuela o colegio	Plaza de mercado	Puesto de salud	Hospital	Parque principal	Centro recreativo	Estación de policía
Si	Si	No	Si	No	No	no	No
Banco	**Cajero electrónico**	**Ferreterías**	**Almacenes**	**Restaurantes**	**Hoteles**	**Otros**	
No	No	No	No	no	no	Galpones	

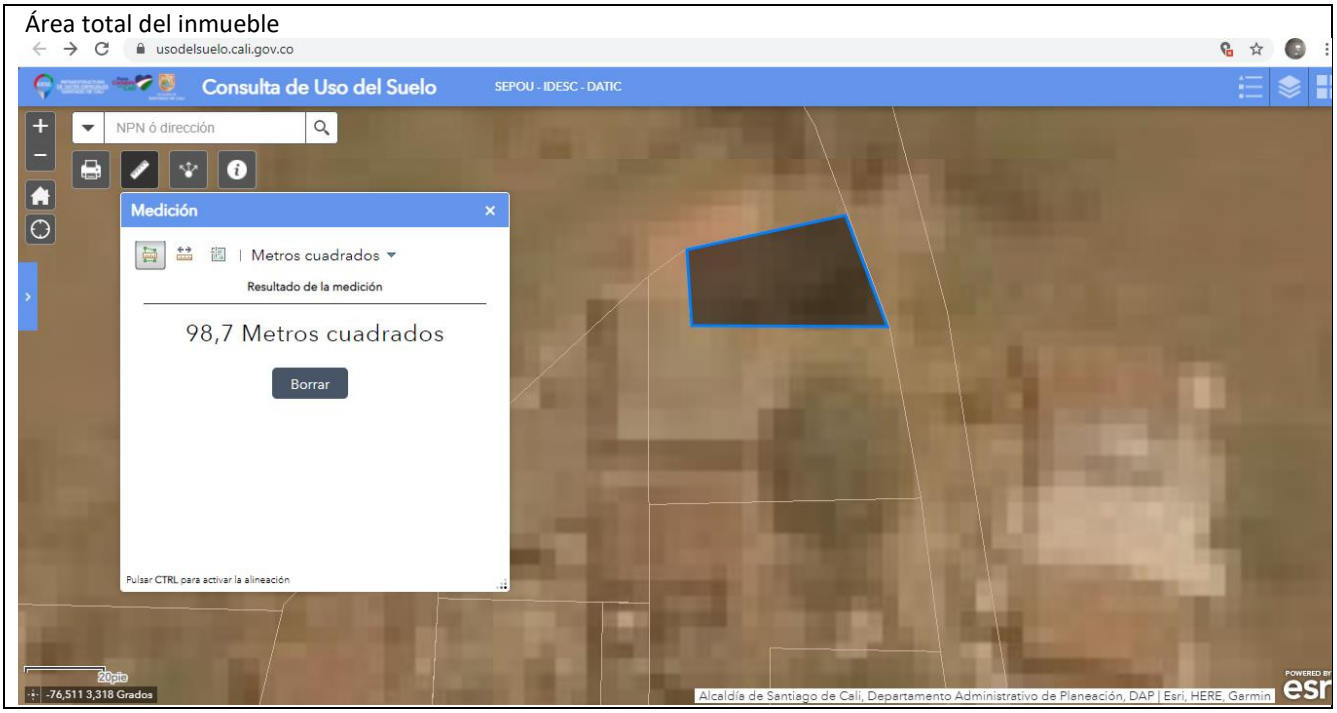
9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

Tendencia de valorización de los predios de la región	Estable
Sustentación de la Tendencia de valorización	Es un sector consolidado

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).

Área total del inmueble



Fuente: https://usodelsuelo.cali.gov.co/

10.2 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa, Lote, Casa lote, Local, Oficina, Parqueadero, Centro recreativo, Hotel, otro).	Tipo de construcción			Solución habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Casa-Lote	si	No	No	No	No

10.3 USO ACTUAL.

Corresponde al uso actual que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
Si	No	No	No

10.4 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
No	No	No	No	No	Si	El predio se ubica al final del Callejón Los Amigos a 90m de distancia de la carrera 143 que conecta con las vías Cali Jamundí al oeste y Cali Puerto Tejada al este.

10.5 TERRENO.

10.5.1 Topografía.

Identificación grado de pendiente del terreno objeto de avalúo

Plano o casi plano (< 3%)	Ligeramente ondulado (3% al 7%	Moderadamente ondulado (7% al 12%)	Fuertemente ondulado (12% al 25%	Ligeramente inclinado (25% al 55%	Fuertemente inclinado (55% al 80%)	Muy inclinado (> 80%)	Protección vegetal
x							

10.5.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos y colindantes

Actualmente el inmueble es una construcción en material de concreto con ladrillo cocido y cuenta con paredes propias alrededor de los predios circundante, la vivienda se encuentra en obra gris con enchape únicamente en la cocina.

10.5.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
No	No	No	No	Si	Vivienda en material.

10.5.4 Superficie.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m^2)

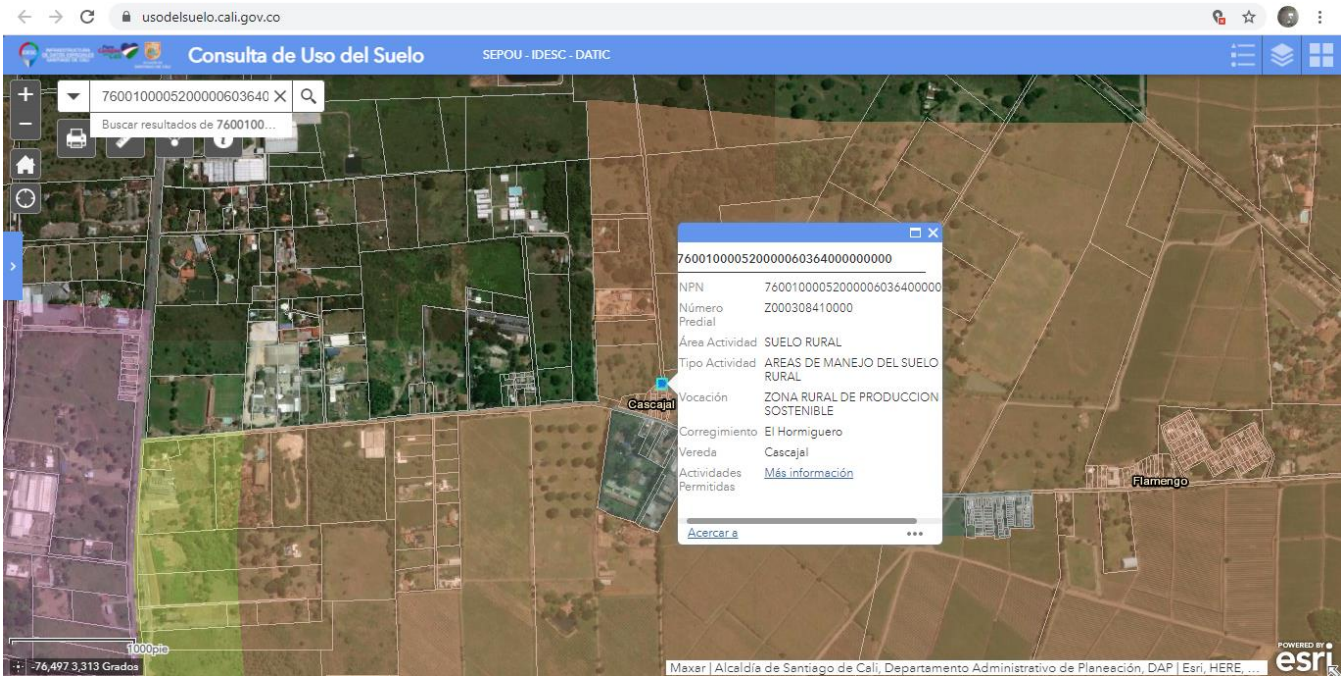
Área	95.95m^2

10.5.5 Reglamentación del uso del suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente, aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referente a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos de espacio privado relacionado con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Suelo Rural
Usos Principales	Áreas de Manejo del Suelo Rural
Usos Compatibles	Zona Rural de Producción Sostenible (ZPS)
Usos Condicionados	Infraestructura de servicios públicos y saneamiento ambiental, hospedaje, discotecas y similares.
Usos Prohibidos	Industrial, minero
Fuente	Acuerdo 0373 de 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali".



Fuente: https://usodelsuelo.cali.gov.co/

10.6 CONSTRUCCIONES.

El predio motivo de la presente valuación es una construcción para vivienda unifamiliar

1. VIVIENDA	
Estructura:	Vigas y columnas en concreto reforzado
Cubierta:	Losa en blóquelo
Estructura cubierta:	Perfil metálico
Cielo raso:	Losa en blóquelo sin pañetar
Mampostería:	Ladrillo en arcilla común.
Pisos:	Cemento
Cocina:	Con mesón en concreto, con enchape en cerámica.
Baño:	Básico
Fachada:	En ladrillo sin pañete.
Acabados:	Casa en obra negra.
Distribución interna:	02 habitaciones, sala comedor, baño, cocina y patio, vivienda con losa para dos niveles, segundo piso sin construir
Vetustez:	7 años
Estado conservación:	Regular (2).
Área:	88 m2

Registro fotográfico

10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto del avalúo.

Estrato	Energía eléctrica	Agua potable	Aseo	Telefonía	Tratamiento de residuos	Gas domiciliario	Alumbrado público
Medio bajo	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si

11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998**. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008**. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013**. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014**. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997**. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02**. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

7) Decreto 466 del 2000.

8) **Resolución 898 de 2014 IGAC.** Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013 (daño emergente y lucro cesante).

12. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante de este.

12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No presenta

12.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Inmueble ubicado dentro del polígono de la ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

12.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

El inmueble no presenta afectaciones

12.4 SEGURIDAD

La percepción de seguridad para la zona donde se ubica el predio es bastante buena

13. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron seis (6) ofertas de casa en venta, localizadas fuera del sector de ubicación del predio debido a la inexistente oferta de venta de vivienda con las características del inmueble, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, área construida, número de pisos y valor pedido. Las ofertas fueron

depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. A continuación, se presentan las ofertas de mercado encontradas:

13.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

13.2.1 Datos del Sujeto.

Tipo de Inmueble	Área Construcciones (m^2)	Vetustez (Años)	Estado del Inmueble (Construcciones)	Estrato Socioeconómico	Tipo de Vía	Pendiente	Área Lote (m^2)
Rural	95.95	No aplica	Bueno	Bajo	secundaria	< 3%	95.95

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo con los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además, tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.

6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

- **Pendiente.** El inmueble objeto de avalúo hace parte de la Unidad Cartográfica de Suelo **ECa,** la cual traduce la siguiente información:

  Paisaje : Planicie aluvial

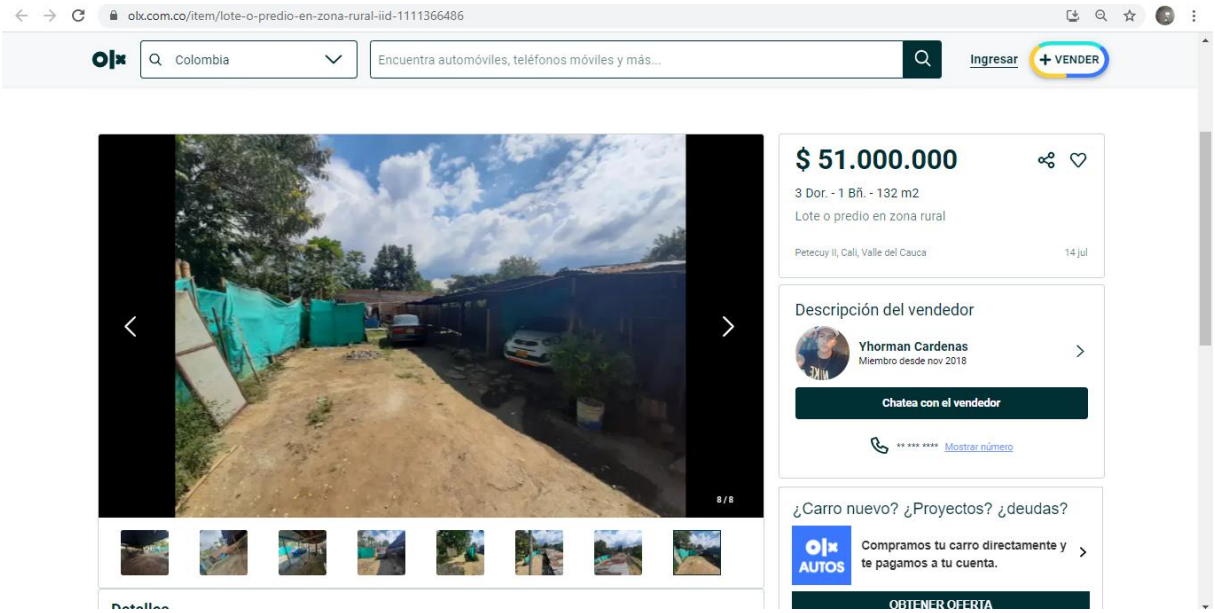
  Clima : Cálido seco

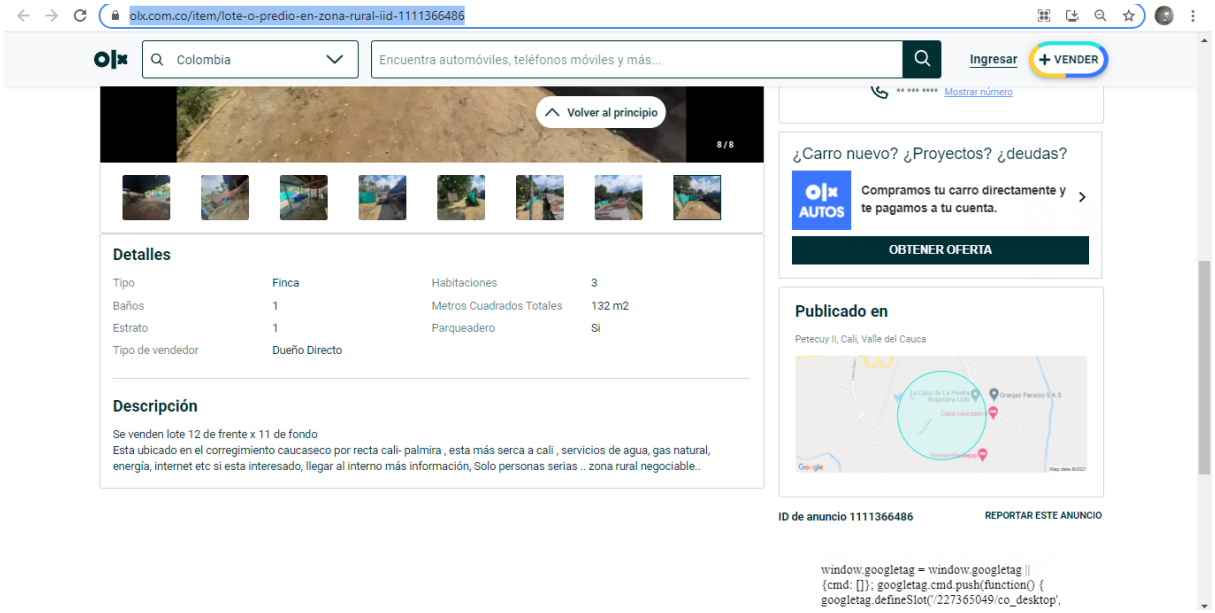
  Rango de Pendientes : < 3%

  Fuente:
  1) Instructivo IGAC. Códigos para los levantamientos de suelos. Cód. I40100-06/14.V1. Fecha 14 de Noviembre de 2014.
  2) Estudio de Suelos del Departamento de Valle del Cauca. IGAC.

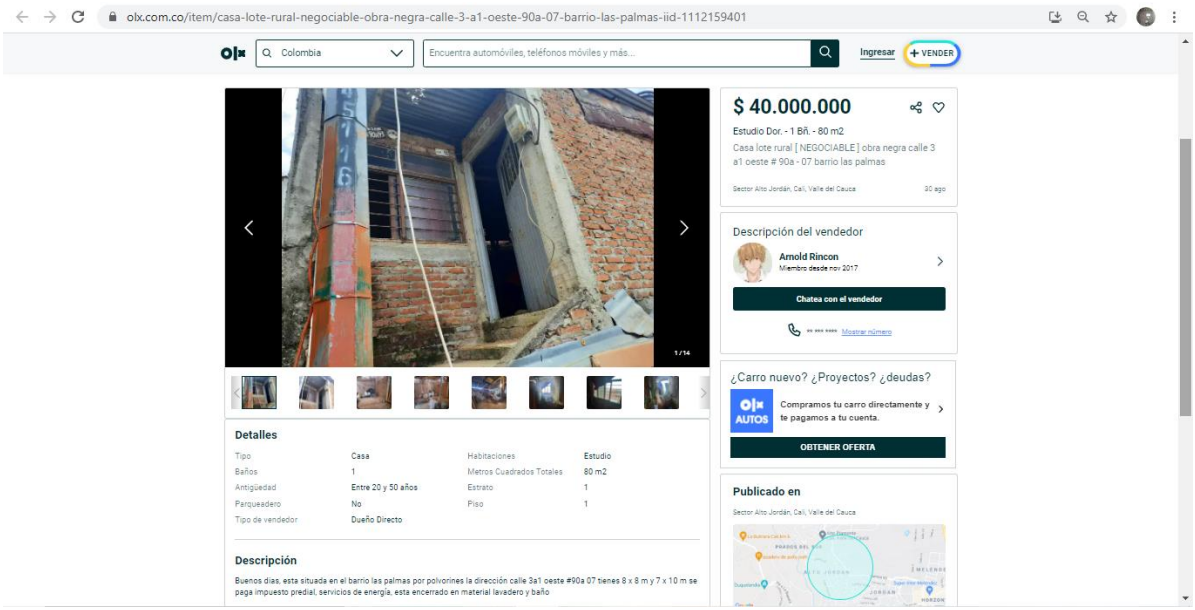
13.2.2 Estudio de Mercado Terreno

OFERTA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO (m2)	VR. OFERTA	VR. CONSTRUCCION	VR. TERRENO	VR. M2 TERRENO	FUENTE
1	Lote o predio en zona rural, úbicado en el corregimiento Caucaseco por la recta Cali-Palmira, mas cerca a cali, tiene servicios de agua, gas natural, energía, internet	corregimiento Caucaseco por la recta Cali-Palmira, mas cerca a cali	132	$ 45.000.000,00	$ 12.000.000,00	$ 33.000.000,00	$ 250.000,00	https://www.olx.com.co/item/lote-o-predio-en-zona-rural-iid-1111366486
2	Casa lote rural en obra negra	Barrio Las Palmas Calle 3A-1 Oeste No. 90A-07	80	$ 40.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 250.000,00	https://www.olx.com.co/item/casa-lote-rural-negociable-obra-negra-calle-3-a1-oeste-90a-07-barrio-las-palmas-iid-1112159401
3	Casa en obra negra con buenos cimientos	Alto Aguacatal sector Pardoliada. Terron Colorado las Vías	78	$ 35.000.000,00	$ 15.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 256.410,26	https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-terron-colorado-alto-aguacatal-iid-1106740720
4	Casa lote en venta, tres habitaciones	La Luisa, Cali	250	$ 80.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 60.000.000,00	$ 240.000,00	https://casas.mitula.com.co/adform/0000007240110629806113801?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=7bf0b49c-7c3a-4c71-87fb-35ca959f2864&reg_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

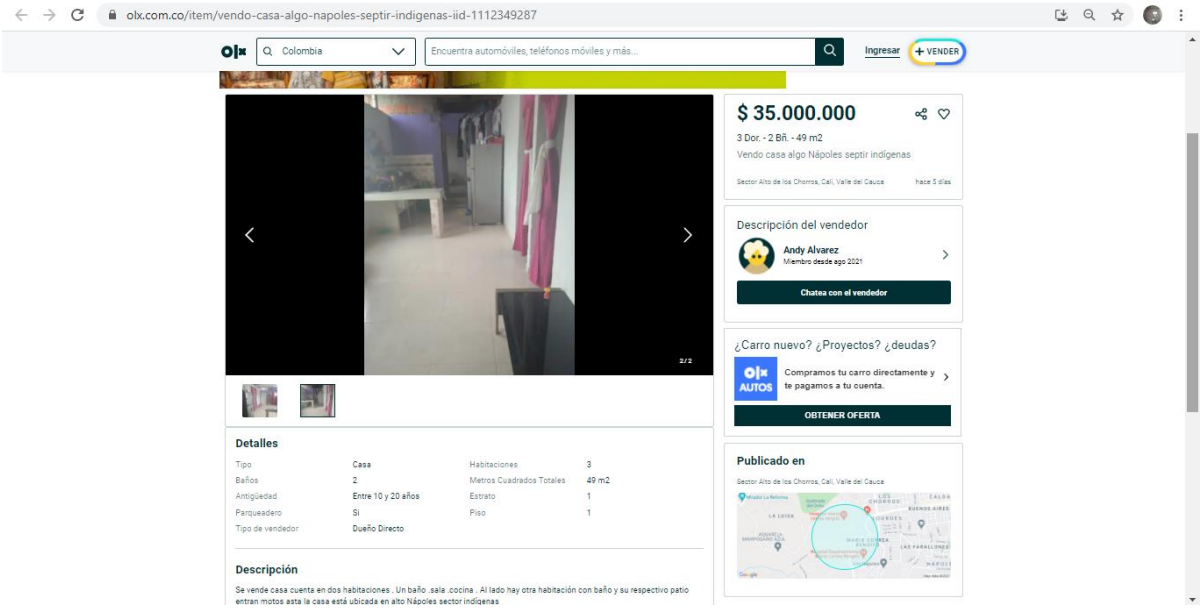




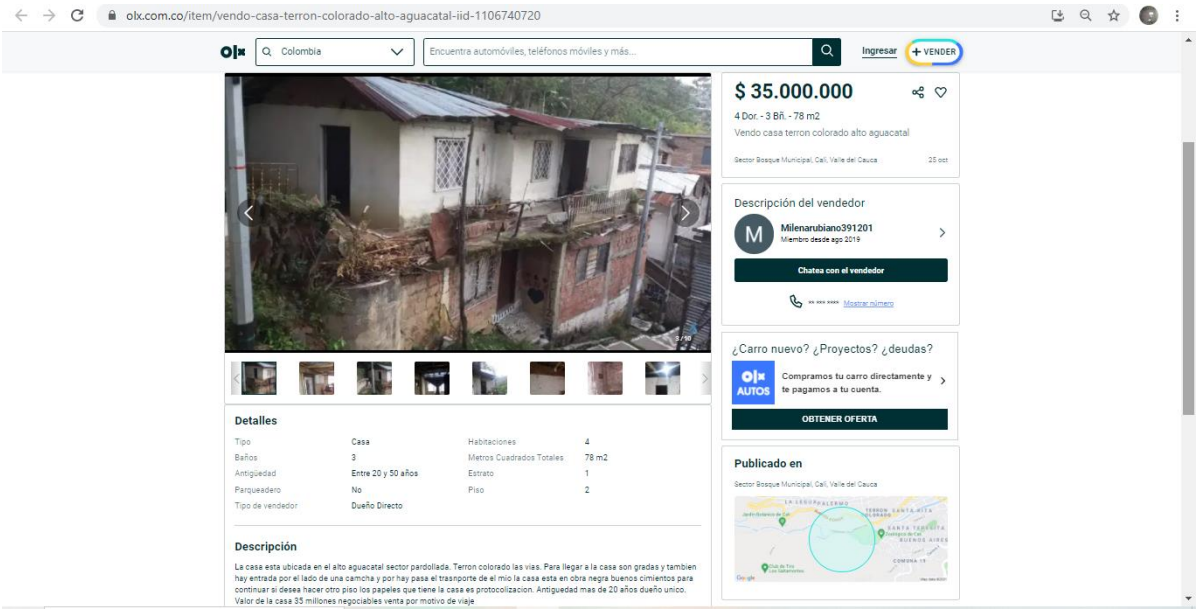
https://www.olx.com.co/item/lote-o-predio-en-zona-rural-iid-1111366486



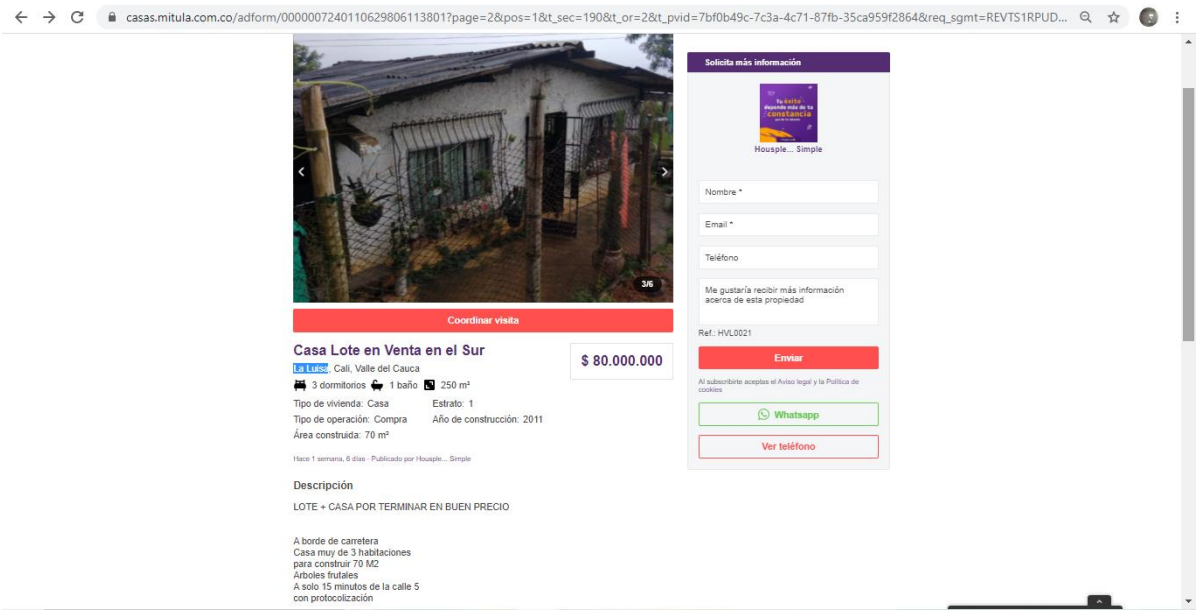
https://www.olx.com.co/item/casa-lote-rural-negociable-obra-negra-calle-3-a1-oeste-90a-07-barrio-las-palmas-iid-1112159401



https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-algo-napoles-septir-indigenas-iid-1112349287



https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-terron-colorado-alto-aguacatal-iid-1106740720



https://casas.mitula.com.co/adform/000000724011062980611380 1?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=7bf0b49c-7c3a-4c71-87fb-35ca959f2864&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=

11.2.3 Análisis de las ofertas

OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	VR. OFERTA	VR. CONSTRUCCION	VR. TERRENO	VR. M2 TERRENO
1	132	$ 45.000.000,00	$ 12.000.000,00	$ 33.000.000,00	$ 250.000,00
2	80	$ 40.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 250.000,00
3	78	$ 35.000.000,00	$ 15.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 256.410,26
4	250	$ 80.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 60.000.000,00	$ 240.000,00
				Promedio	$ 248.803,42
				Desviacion estandar	$ 8.270,31
				Coef. De Variación	3%
				Valor Minimo	$ 240.000,00
				Valor Maximo	$ 256.410,26
				Valor Adoptado	$ 256.000,00

Investigación económica construcciones

Se consultaron revistas especializadas en construcción, páginas web como Generador de Precios Colombia, así como algunas constructoras para determinar los valores de reposición a nuevo por tipología de construcción, la revista CONSTRUDATA y el catálogo de presupuestos para tipología constructivas del IGAC.
Como soporte del valor de reposición de la mayoría de construcciones avaluadas, se sustrajo del catálogo de presupuestos para tipología constructivas del IGAC, tratando de buscar las construcciones con mayor similitud o que fueran comparables y actualizando a valor presente mediante indexación de precios los ítems escogidos.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.00	VIVIENDA DE INTÉRES SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO		m²	$453.893	$466.123	$456.673	$630.884	$456.235	$436.994	$475.476
1.01	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA ZINC, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLA		m²	$540.430	$515.171	$511.842	$768.888	$543.683	$519.590	$567.777
1.015	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m²	$550.703	$544.869	$531.468	$780.359	$554.034	$529.494	$578.574
1.02	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA		m²	$847.518	$794.725	$804.821	$1.212.918	$853.797	$816.852	$890.742
1.03	VIVIENDA ESTRATO 3, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, CUATRO PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS, CON 2 COCINAS Y TERRAZA		m²	$978.000	$898.007	$920.829	$1.519.905	$984.109	$937.825	$1.030.393

Activar Windows
Ve a Configuración para a

Fuente: Catalogo de presupuestos para tipologías constructivas Primera edición Enero – junio 2018.

2.05	ESTRUCTURA EN CONCRETO, SIN PAÑETE NI PINTURA CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, UN PISO CEMENTO AFINADO, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m²	$452.347	$449.808

Fuente: Catalogo IGAC.

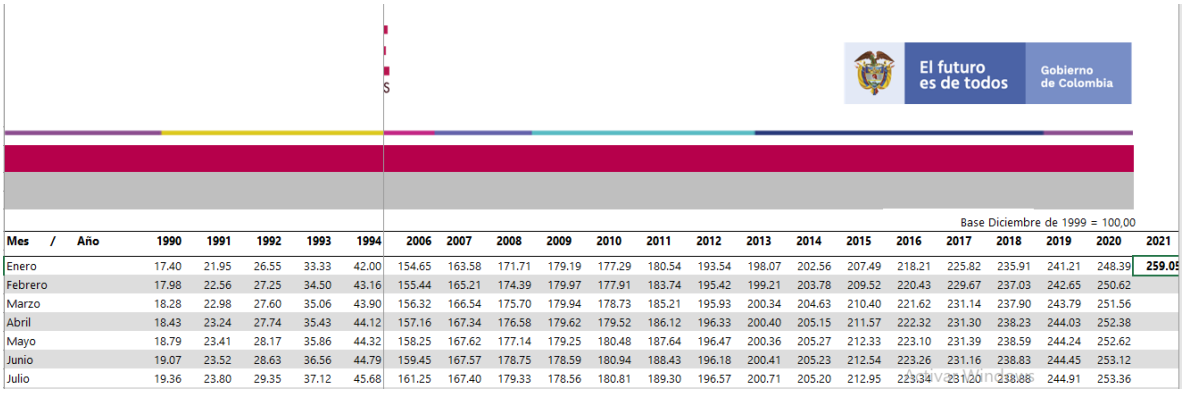
LA METODOLOGÍA DE INDEXADO DE PRECIOS FUE LA SIGUIENTE:

Por ejemplo, el valor de reposición actual o presente indexado con ICCV nacional, del ítem 1.02 que era de $ 449.000 en 2018, hoy es de $ 457.980

¿Qué es la indexación de valores?
En términos sencillos, es la acción financiera de traer a valor presente una suma de dinero establecida tiempo atrás; por ejemplo: 1 millón de pesos en el año 2004 tenía un determinado poder adquisitivo, pero en la actualidad –2015– ese mismo monto no tiene el mismo poder adquisitivo, de tal manera que dicha suma se indexa; es decir, se actualiza a valor presente para que tenga el mismo poder adquisitivo. Generalmente el ICCV es el porcentaje en que cada año debe aumentar dicha cifra para que no pierda poder, adquisitivo.
Para este caso como es un bien inmueble, la indexación se realizará con el Indicie de Costo de Construcción Pesada ICCP, aplicando la siguiente formula:

VA = VI x (ICCV actual/ICCV inicial)

VA= Valor actual
VI= Valor inicial
ICCV= Índice Costo Construcción Vivienda



Base Diciembre de 1999 = 100,00

Mes / Año	1990	1991	1992	1993	1994	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	17.40	21.95	26.55	33.33	42.00	154.65	163.58	171.71	179.19	177.29	180.54	193.54	198.07	202.56	207.49	218.21	225.82	235.91	241.21	248.39	259.05
Febrero	17.98	22.56	27.25	34.50	43.16	155.44	165.21	174.39	179.97	177.91	183.74	195.42	199.21	203.78	209.52	220.43	229.67	237.03	242.65	250.62	
Marzo	18.28	22.98	27.60	35.06	43.90	156.32	166.54	175.70	179.94	178.73	185.21	195.93	200.34	204.63	210.40	221.62	231.14	237.90	243.79	251.56	
Abril	18.43	23.24	27.74	35.43	44.12	157.16	167.34	176.58	179.62	179.52	186.12	196.33	200.40	205.15	211.57	222.32	231.30	238.23	244.03	252.38	
Mayo	18.79	23.41	28.17	35.86	44.32	158.25	167.62	177.14	179.25	180.48	187.64	196.47	200.36	205.27	212.33	223.10	231.39	238.59	244.24	252.62	
Junio	19.07	23.52	28.63	36.56	44.79	159.45	167.57	178.75	178.59	180.94	188.43	196.18	200.41	205.23	212.54	223.26	231.16	238.83	244.45	253.12	
Julio	19.36	23.80	29.35	37.12	45.68	161.25	167.40	179.33	178.56	180.81	189.30	196.57	200.71	205.20	212.95	223.34	231.20	238.88	244.91	253.36	

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv

ICCV Inicial: 235.91
ICCV actual: 259.05
VI= $ 449.000
VR= $ 449.000 (259.05/235.91)
VR= $ 449.000 (1.09)
VR. M2 = $ 457.980

Calculo valor de las construcciones

Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo.

Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Y= Valor correspondiente al porcentaje de depreciación
X= Representa el porcentaje de la vida probable.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262

Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407

Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068

Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041

Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990

Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274

Clase 4.5 Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

CLASE 1: Nuevo sin reparaciones
CLASE 2: Estado regular con conservación de poca importancia
CLASE 3: Necesitado de reparaciones medianas
CLASE 4: Necesita reparaciones importantes
CLASE 5: El inmueble amenaza ruina, por tanto, su depreciación es 100%

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00

ITEM	DENOMINACIÓN	EDAD	AREA M2	VR. M2	VR. REPOSICION (NUEVO)	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRESIACIÓN	VR. INMUEBLE
1	Casa	7	88	$ 457.980	$ 40.302.240	7	100	7%	2	6,18%	$ 37.810.151
											$ 37.810.151

ESTADO DE CONSERVACIÓN
CLASE 1: Nuevo sin reparaciones
CLASE 2: Estado regular con conservación de poca importancia
CLASE 3: Necesitado de reparaciones medianas
CLASE 4: Necesita reparaciones importantes
CLASE 5: El inmueble amenaza ruina, por tanto, su depreciación es 100%

13.3 RESULTADO DEL AVALÚO.

Descripción	Unidad	Área	Vr. unitario	Vr. 2021
TERRENO	M2	95,95	$ 256.000	$ 24.563.200
CONSTRUCCION	M2	88	$ 429.660	$ 37.810.151
TOTAL, AVALÚO				**$ 62.373.351**

El valor total en letras del avalúo realizado es de: Sesenta y dos millones trecientos setenta y tres mil trecientos cincuenta y un pesos.

ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ
AVAL-94468853 de ANA

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.

2. Para determinar el valor comercial del predio, se realizó la investigación económica orientada hacia inmueble rurales de esta misma zona, sin embargo, se comparó con predios de sectores diferentes a la ubicación del inmueble objeto de estudio debido a la inexistente oferta de venta en la zona, pese a esta situación el análisis se realizo en predios con características similares.

3. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables.

4. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

5. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

6. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

7. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

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

9. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. **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, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.

12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Documentos Aportados por el cliente.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo en formato
2. Plano de levantamiento topográfico de linderos
3. Plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Yumbo