

RV: PRESENTO LIQUIDACION ACTUALIZADA

9674 - 22021507

Juzgado 04 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j04ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 08/02/2022 04:31 PM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordialmente,

GLORIA EDITH ORTIZ PINZÓN

Juez Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias
 email:j04ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Dirección: Calle 8 No. 1-16 piso 3. Edificio Entreceibas. Cali (V)
 Tel. (2) 8880499



Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
 Cali - Valle del Cauca

De: Guillermo Rengifo <abogadoguillermorengifo@gmail.com>

Enviado: martes, 8 de febrero de 2022 2:53 p. m.

Para: Juzgado 04 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j04ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PRESENTO LIQUIDACION ACTUALIZADA

*SANTIAGO DE CALI 8 DE FEBRERO DEL 2022**SEÑOR**JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.**E.....S.....D.**RAD: 76001-4003-001-2016-00490**RFE. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.**DTE: MARIA INES GONZALEZ**DDO: JAIME HERNAN CRUZ NAVARRETE, MYRIAM AMPARO CRUZ NAVARRETE, CARLOS RAMON SALAZAR, GLORIA HORTENSIA CRUZ.*

GUILLERMO RENGIFO GARCIA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.738.033 de Cali, Abogado Titulado en Ejercicio con T.P. No.77.629 del C.S. de la J. Por medio del presente libelo le saludo muy respetuosamente señor Juez, y procedo ante su honorable despacho, a presentar memorial petitorio.

--

RENGIFO ABOGADOS.**AVENIDA 9 NORTE No. 12-N-19. BARRIO GRANADA CALI V.****TEL. FAX. 6504125. CEL. 315-555-13-92**

No me imprimas si no es necesario. Protejamos juntos el medio ambiente

La información enviada en este mensaje electrónico es confidencial y solo para uso de la persona/compañía identificada en el mismo. Si el receptor de este mensaje no es la persona de destino mencionada, cualquier divulgación, distribución y/o copia de la información contenida en este mensaje electrónico, se encuentra estrictamente prohibida. Si usted recibe este mensaje por error, por favor notifique al emisor del mismo de inmediato



RENGIFO ABOGADOS.
DR. GUILLERMO RENGIFO GARCÍA.
ABOGADO TITULADO EN EJERCICIO.

SANTIAGO DE CALI 08 DE FEBRERO DEL 2022

SEÑORA.

JUEZ CUARTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

CALI

E.....S.....D.

REF: EJECUTIVO

DTE: MARIA INES GONZALEZ

DDO: JAIME HERNAN CRUZ Y OTROS

RAD: 2016-00490-00

JUZGADO DE ORIGEN: 1 CIVIL MUNICIPAL

GUILLERMO RENGIFO GARCIA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.738.033 de Cali, abogado titulado y en ejercicio con T.P. No. 77629 del C.S. de la J, en calidad de apoderado de la parte actora, por medio del presente me dirijo a usted con el debido respeto, se dé la aprobación de la liquidación del crédito actualizada a la fecha y así mismo solicito comedidamente que una vez en firme, se señale hora y fecha para realizar remate del bien inmueble, sobre el valor del crédito liquidado.

- ANEXO AVALUAO COMERCIAL.
- ANEXO LIQUIDACION.

Con atención y respeto.

Cordialmente;

AVENIDA 9 NORTE No. 12 N – 19 B/ GRANADA DE CALI
VALLE TEL: 6504125 - CEL. 315-555.13.92.
E.mail. abogadoguillermorengifo@gmail.com



RENGIFO ABOGADOS.

DR. GUILLERMO RENGIFO GARCÍA.

ABOGADO TITULADO EN EJERCICIO.

DR. GUILLERMO RENGIFO GARCIA.

C.C. No. 16.738.033 de Cali

T.P. No. 77629 del C.S. de la J

**AVENIDA 9 NORTE No. 12 N – 19 B/ GRANADA DE CALI
VALLE TEL: 6504125 - CEL. 315-555.13.92.
E.mail. abogadoguillermorengifo@gmail.com**

Esta liquidación está basada en un acuerdo entre las partes, si se cobraron intereses de mora, la tasa corriente fué aumenta una y media veces como dice la Ley.

Intereses Corrientes sobre el Capital Inicial

CAPITAL \$ 66.794.418,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
30/6/2018	30/6/2018	1	1,49	\$	33.174,56
1/7/2018	31/7/2018	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/8/2018	31/8/2018	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/9/2018	30/9/2018	30	1,49	\$	995.236,83
1/10/2018	31/10/2018	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/11/2018	30/11/2018	30	1,49	\$	995.236,83
1/12/2018	31/12/2018	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/1/2019	31/1/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/2/2019	28/2/2019	28	1,49	\$	928.887,71
1/3/2019	31/3/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/4/2019	30/4/2019	30	1,49	\$	995.236,83
1/5/2019	31/5/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/6/2019	30/6/2019	30	1,49	\$	995.236,83
1/7/2019	31/7/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/8/2019	31/8/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/9/2019	30/9/2019	30	1,49	\$	995.236,83
1/10/2019	31/10/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/11/2019	30/11/2019	30	1,49	\$	995.236,83
1/12/2019	31/12/2019	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/1/2020	31/1/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/2/2020	29/2/2020	29	1,49	\$	962.062,27
1/3/2020	31/3/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/4/2020	30/4/2020	30	1,49	\$	995.236,83
1/5/2020	31/5/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/6/2020	30/6/2020	30	1,49	\$	995.236,83
1/7/2020	31/7/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/8/2020	31/8/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/9/2020	30/9/2020	30	1,49	\$	995.236,83
1/10/2020	31/10/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/11/2020	30/11/2020	30	1,49	\$	995.236,83

1/12/2020	31/12/2020	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/1/2021	31/1/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/2/2021	28/2/2021	28	1,49	\$	928.887,71
1/3/2021	31/3/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/4/2021	30/4/2021	30	1,49	\$	995.236,83
1/5/2021	31/5/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/6/2021	30/6/2021	30	1,49	\$	995.236,83
1/7/2021	8/7/2021	8	1,49	\$	265.396,49
Total Intereses				\$	36.657.889,89
Subtotal				\$	103.452.307,89
(-) Abono realizado 08/07/2021				\$	17.000.000,00
<i>Abono a Intereses Corrientes</i>				\$	17.000.000,00
<i>Abono a Capital</i>				\$	0,00
Subtotal Obligación				\$	86.452.307,89

Intereses Corrientes sobre el Capital Inicial

CAPITAL \$ 66.794.418,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
9/7/2021	31/7/2021	23	1,49	\$	763.014,90
1/8/2021	31/8/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/9/2021	30/9/2021	30	1,49	\$	995.236,83
1/10/2021	31/10/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/11/2021	30/11/2021	30	1,49	\$	995.236,83
1/12/2021	31/12/2021	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/1/2022	31/1/2022	31	1,49	\$	1.028.411,39
1/2/2022	7/2/2022	7	1,49	\$	232.221,93
Total Intereses				\$	26.757.245,94
Subtotal				\$	93.551.663,94

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

Capital	\$	66.794.418,00
Total Intereses (+)	\$	43.757.245,94
Abonos (-)	\$	17.000.000,00
TOTAL OBLIGACIÓN	\$	93.551.663,94
GRAN TOTAL OBLIGACIÓN	\$	93.551.663,94

**AVALÚO COMERCIAL URBANO
DE UN PREDIO HABITACIONAL, CORRESPONDIENTE AL NÚMERO PREDIAL
760010100021700390018000000018, UBICADO EN EL BARRIO CIUDAD LOS ALAMOS,
COMUNA 02, ESTRATO 03, CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-
112516, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO DE VALLE DEL
CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO-PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
AVALUADOR NACIONAL CON REGISTRO ABIERTO DE
AVALUADORES-RAA NÚMERO AVAL-16258477
AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES-ANA
SANTIAGO DE CALI -VALLE**

2022

**AVALÚO COMERCIAL URBANO
DE UN PREDIO HABITACIONAL, CORRESPONDIENTE AL NÚMERO
PREDIAL 760010100021700390018000000018, UBICADO EN EL BARRIO CIUDAD
LOS ALAMOS, COMUNA 02, ESTRATO 03, CON NÚMERO DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA 370-112516, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI,
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA**

CONTENIDO	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA -----	4
1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO-----	4
1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE-----	4
1.3. TIPO DE INMUEBLE-----	4
1.4. DESTINACIÓN ACTUAL-----	4
1.5. CLASE DE AVALÚO-----	4
1.6. SOLICITANTE -----	4
1.7. PERITO AVALUADOR-----	4
1.8. ELABORADO POR-----	4
1.9. FECHA DE INSPECCIÓN-----	4
1.10. FECHA DEL AVALÚO-----	4
1.11. VÁLIDO HASTA-----	4
2. TITULACIÓN-----	5
2.1. PROPIETARIOS-----	5

2.2. SOPORTES	5
2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
2.4. NOMENCLATURA OFICIAL	5
2.5. NÚMERO PREDIAL NACIONAL	5
2.6. TIPO DE PROPIEDAD	5
2.7. GRAVAMENES	5
2.8. COORDENADAS DE REFERENCIA	5
2.9. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO	5
3. CARACTERÍSTICAS	7
3.1. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE	7
3.1.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO	7
3.1.2. ÁREA DEL TERRENO	7
3.1.3. LINDEROS GENERALES	7
3.2. ENTORNO	7
3.2.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES	7
3.2.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	7
3.2.3. SERVICIOS DOMICILIARIOS	7
3.2.4. VÍAS DE ACCESO	8
3.2.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS	8

3.2.6. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD-----	8
3.2.7. SEGURIDAD-----	8
3.2.8. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS-----	8
3.2.9. ÁREA DE CONSTRUCCION-----	6
3.2.10. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN-----	8
3.2.11. NORMATIVIDAD-----	10
4. VARIABLES ENDÓGENAS PARA LA NIVELACIÓN DE PRECIOS-----	14
4.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS-----	14
4.2. MÉTODO APLICADO -----	14
4.3. CÁLCULO DE VALOR-----	17
4.4. CRITERIOS Y COMENTARIOS-----	19
5. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO-----	20
6. REGISTRO FOTOGRÁFICO-----	21

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477

Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A

Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

**AVALÚO COMERCIAL URBANO
DE UN PREDIO HABITACIONAL, CORRESPONDIENTE AL NÚMERO
PREDIAL 760010100021700390018000000018, UBICADO EN EL BARRIO CIUDAD
LOS ALAMOS, COMUNA 02, ESTRATO 03, CON NÚMERO DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA 370-112516, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI,
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA**

1. INFORMACION BÁSICA:

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO: El objeto del presente informe es de determinar el valor comercial del bien inmueble objeto de avalúo, distinguido con matrícula inmobiliaria **No. 370-112516** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali– Valle del Cauca, y cuyas características se indicarán posteriormente, en el mercado inmobiliario a la época actual, identificado el bien raíz, estudiando los factores internos y externos que lo integran con el entorno físico, para valorarlo de una manera sistemática, basándose en la información obtenida en la visita de inspección ocular y toma de medidas, utilizando como indicadores los precios comerciales de la zona, oferta, demanda y factor de comercialidad.

1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado en el Barrio Ciudad Los Alamos, ubicado en la Calle 57A Norte 2BN-04, comuna 2, estrato 03, del Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia

1.3. TIPO DE INMUEBLES: URBANO

1.4. DESTINACIÓN ACTUAL: HABITACIONAL

1.5. CLASE DE AVALÚO: COMERCIAL

1.6. SOLICITANTE:

➤ GUILLERMO RENGIFO GARCÍA

1.7. PERITO AVALUADOR: ARMANDO ESCOBAR OSORIO

1.8. ELABORADO POR: ARMANDO ESCOBAR OSORIO

1.9. FECHA DE INSPECCIÓN: 30 de diciembre 2021.

1.10. FECHA DEL AVALÚO: 14 de enero 2022.

1.11. VÁLIDO HASTA: 14 de enero 2023. (DECRETO 1420/98 VIGENCIA UN AÑO

2. TITULACIÓN:**2.1. PROPIETARIO:**

➤ VALENTINA NAVARRETE ORTIZ

2.2. SOPORTES: Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 370-112516.

2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 370-112516, Escritura Pública No. 1426 del 26 de Abril de 1990 de la Notaría 1ª del círculo de Cali.

2.4. NOMENCLATURA OFICIAL: Calle 57A Norte 2BN-04.

2.5. NÚMERO PREDIAL: 760010100021700390018000000018

2.6. TIPO DE PROPIEDAD: Particular

2.7. GRAVAMENES: Ninguno. No obstante, el enunciado NO constituye estudio jurídico de Títulos, por lo tanto, debe tomarse como información básica del predio. El perito avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien, la propiedad o los títulos de la misma.

2.8. COORDENADAS DE REFERENCIA: Las Coordenadas Geográficas del predio son; Longitud: -76.507202°O, Latitud 3.484212° N.

2.9. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO:**MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI**

La ciudad está ubicada en las coordenadas 3°27'00"N 76°32'00"O, en el departamento del Valle del Cauca. Geográficamente Cali está en el valle del río Cauca, el segundo en importancia del país. A la altura de Cali este valle tiene 35 km de ancho y la zona urbana esta sobre el costado occidental del río. La parte occidental de la ciudad se encuentra custodiada por los célebres Farallones de Cali, que forman parte de la Cordillera Occidental de los Andes colombianos.

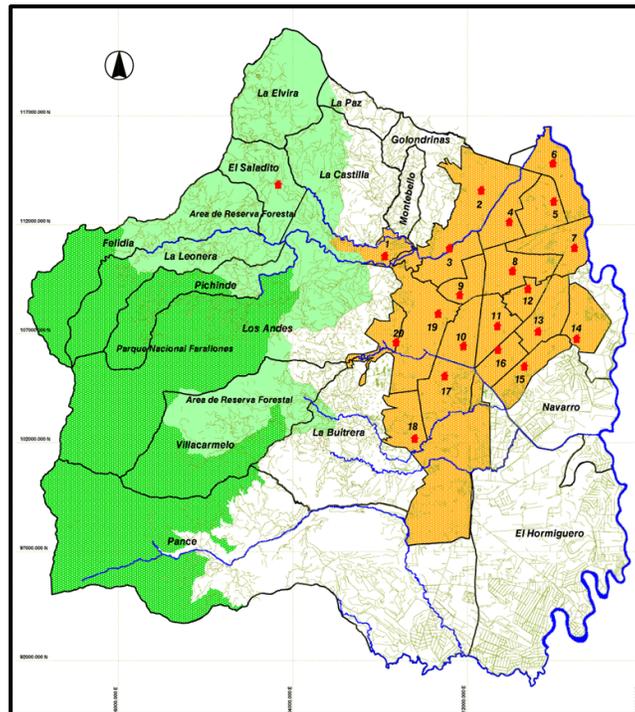
El municipio de Cali limita al norte con Yumbo y la Cumbre, al nororiente con Palmira y al oriente con Candelaria. Al sur se encuentra el municipio de Jamundí, el área rural de Buenaventura al suroccidente y Dagua al noroccidente.

La ciudad es plana con una elevación promedio de 1.000 msnm. Cali se sitúa además en un punto neurálgico y estratégico: hacia el occidente (aproximadamente 100 km) se conecta con

el puerto de Buenaventura sobre el litoral pacífico, y al noreste el centro industrial de Yumbo con el que conforma el Área Metropolitana de Cali. La ciudad es paso además de la Vía Panamericana y por ende paso obligado desde Colombia hacia el Ecuador.

El área urbana de la ciudad se divide en 22 comunas, estas a su vez se dividen en barrios y urbanizaciones. En toda la ciudad hay 249 barrios aprobados y 91 urbanizaciones. De acuerdo con la administración pública hay 509.987 casas y apartamentos. La distribución de clases sociales se cuenta en lados de manzana por estrato, y para finales del 2005 era: 8384 bajo-bajo 20,20%, bajo 31,92%, medio-bajo 32,45%, medio 6,72%, medio-alto 7,61% y alto 1,10%.

La zona rural se divide en 15 corregimientos, estos a su vez se dividen en veredas. La zona rural se extiende 43.717,75 ha y en ella viven 36 621 personas según poblaciones proyectadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Cada comuna y corregimiento cuenta con una Junta Administradora Local -JAL-, integrada por no menos de cinco ni más de nueve miembros, elegidos por votación popular para un período de cuatro años que deberán coincidir con el período del Concejo Municipal.



Municipio Santiago de Cali

CARACTERISTICAS:

3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE: Se trata de un inmueble de dos pisos, con un área de terreno de 75,0 m², según certificado de tradición matricula inmobiliaria 370-112516 y un área de construcción de 99,23 m².

- Índice de construcción: 1,32
- Índice de Ocupación:0,66

3.1.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Presenta en general una topografía plana a ligeramente plana, con pendiente entre el 0% a 3%.

3.1.2. ÁREAS: Certificados de tradición matricula inmobiliaria 370-112516; 75,0 m²

3.1.3. LINDEROS GENERALES: Los linderos del predio son los determinados por inspección Ocular.

- NORTE, predio No.760010100021700390017000000017;
- SUR, Calle 57ª Norte;
- ORIENTE, Avenida 2B.
- OCCIDENTE, predio No.760010100021700390019000000019

3.2. ENTORNO:

3.2.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un área de Actividad Residencial Predominante, según acuerdo No. 0373 de 2014 por el cual se adopta El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

3.2.2. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: El acceso al sector y en particular al predio se hace a través de las vías de acceso Calle 57A Norte y Avenida 2B, vías en buen estado de mantenimiento.

3.2.3. SERVICIOS DOMICILIARIOS: El predio cuenta con servicios de alcantarillado, acueducto, energía, alumbrado público, gas natural y servicio de transporte urbano, servicios prestados por las Empresas Emcali, Gases de Occidente y otras.

SERVICIO	SECTOR
ACUEDUCTO	DISPONIBLE
ENERGÍA	DISPONIBLE
ALCANTARILLADO	DISPONIBLE
TELEFONÍA	DISPONIBLE
RECOLECCIÓN DE BASURAS	FRECUENTE

TRANSPORTE PÚBLICO

REGULAR

3.2.4. VIAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector y en particular al predio se hace a través de la Calle 57A, vía pública vehicular en buen estado de mantenimiento.

3.2.5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El predio no presenta riesgos aparentes por estabilidad de suelos y tampoco fue suministrado ningún estudio que así lo permita evidenciar.

3.2.6. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se presenta y tampoco se observan problemáticas por impacto ambiental que afecten el inmueble, tampoco se presentan ni se observan deficiencias importantes en las condiciones de salubridad.

3.2.7. SEGURIDAD:

El inmueble no presenta condiciones de seguridad diferentes a las condiciones propias del sector.

3.2.8. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS:

No se observan o evidencian problemáticas socioeconómicas que puedan afectar el inmueble

3.2.9. ÁREA DE CONSTRUCCIONES:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
Construcción	Área (m ²)
Habitacional (Primer y segundo piso)	99,23
TOTAL	99,23

3.2.10. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Inmueble de dos (02) pisos, con destino económico Habitacional, localizado en el barrio Ciudad Los Alamos, comuna 02, estrato 03, del municipio Santiago de Cali. Predio con un área de terreno de 75,0 m² y un área de construcción de 99,23 m².

El predio tiene un Índice de Ocupación de 0,66 y un Índice de construcción de 1,32.

Inmueble en muros bloque Ladrillo, fachada sencilla, antejardín en piso tablón rojo, muros repellados, estucados y pintados, pisos en cerámica, cocina sin enchape, baños enchapados en cerámica, ventanearía en Aluminio, cubierta en teja de barro.

Sala Comedor, un (01) baño social, un (01) baño Principal, una (01) cocina , tres (3) Habitaciones y Patio de Ropas con lavadero.

En general el predio se encuentra en regular estado de conservación ya que presenta daños en su estructura, cuenta con instalaciones de servicios públicos domiciliarios de gas natural, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

ESTRUCTURA

ARMAZÓN	En ladrillo común macizo
MUROS	Concreto
CUBIERTA	Teja de Barro

ACABADOS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCIÓN

FACHADA	Sencilla
MUROS	Repellado, estucados y pintados
PISOS	Cerámica

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A
Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

BAÑO	Dos (02)
ENCHAPE	Cerámica
MOBILIARIO	Consta de sanitario, lavamanos y ducha.

Los Baños se encuentran en regular estado de conservación.

COCINA	Pequeña
ENCHAPE	Cerámica
MOBILIARIO	Sencillo

El predio de uso Habitacional se encuentra en regular estado de Conservación.

3.2.11. NORMATIVIDAD

El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo es un área de Actividad Residencial Predominante, según acuerdo No. 0373 de 2014 por el cual se adopta El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

SUBCAPÍTULO IV

ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Sección I

Áreas de Actividad y Usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas 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. 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.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de Actividad”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

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, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados. De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Artículo 294. Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo con los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales. Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3.

Sección II

Tratamientos Urbanísticos

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.

3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.

4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

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

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

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

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).

2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).

3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

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

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el

Mapa N° 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

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

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

4. VARIABLES ENDOGENAS PARA LA NIVELACIÓN DE PRECIOS

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona donde se ubica el inmueble de alguna manera son comparables con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

4.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

4.2. MÉTODO APLICADO:

Para conocer el valor comercial del bien inmueble avaluar se aplica para este caso el método de COMPARACIÓN O DE MERCADO, que lo define el IGAC en la Resolución 620 de 2008, (23 de septiembre de 2008), que en su artículo dice:

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.

El método del costo de reposición permite conocer el valor de las construcciones a partir del valor de reposición a nuevo del metro cuadrado de construcción según las diferentes fuentes que tiene el evaluador para hacer el debido análisis de precios que se puede obtener de revistas especializadas como Construdata, esta información es ajustada al tipo de construcción que se encuentra levantada en el inmueble conforme a la experticia del perito se hacen los debidos ajustes y luego se procede a calcular su depreciación conforme a la edad y el estado de conservación utilizando el Método de depreciación de Fitto-Corvini. Una vez determinado este valor, se procede a multiplicar el área construida del inmueble por el valor comercial unitario de la construcción obtenido por el Método de depreciación Fitto- Corvini, determinando así la componente construcción del inmueble.

Método de depreciación de Fitto y Corvini. Es el más utilizado en el campo inmobiliario a nivel nacional, 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.

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

La base de valoración para las mejoras ubicadas en el terreno de la referencia, se serán tasadas por el método de reposición, método con el cual se establecerá el valor actual de las mejoras luego de aplicar la depreciación por Fitto y Corvini conforme a lo establecido en la resolución 620 del IGAC. 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..

Artículo 13°.Resolucion 620 IGAC- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
 Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
 Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
 Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
 Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
 Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
 Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
 Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

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

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

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

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

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini

4.3. CÁLCULO DE VALOR:

VALOR DEL TERRENO		
Área de Terreno		75,0 m ²
Valor por metro cuadrado		1.236.285
Total		\$92.721.375
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN		
Construcción	Área (m²) * Valor (\$)	Valor (\$)
Habitacional (Primer y segundo Piso)	99,23*907.769	90.077.917
Total valor de la construcción		\$90.077.917
VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIÓN		\$182.799.292
* SON: CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$182.799.292,00)		

VALOR TERRENO

#	LOTE DE TERRENO	ÁREA M2	VALOR	VALOR M2	CONTACTO	Ubicación/tipo
1	LOTE DE TERRENO N°1	948,00	\$ 1.371.264.622	\$ 1.446.481,7	http://www.doomos.com.co/de/6942314_venta-de-lote-en-la-flora-cali.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Comuna 2- Zona Norte
2	LOTE DE TERRENO N°2	948,00	\$ 1.080.000.000	\$ 1.139.240,5	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1286579	Comuna 2- Zona Norte
3	LOTE DE TERRENO N°3	840,00	\$ 950.000.000	\$ 1.130.952,4	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/lote-en-venta---urbanizaci%C3%B3n-la-flora--cali/9779750?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Comuna 2- Zona Norte
4	LOTE DE TERRENO N°4	950,00	\$ 1.150.000.000	\$ 1.210.526,3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/lote-en-venta-en-cali-la-flora-codvblz2316/9266145?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Comuna 2- Zona Norte
5	LOTE DE TERRENO N°5	475,00	\$ 750.000.000	\$ 1.578.947,4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-flora/cali/4521304	Comuna 2- Zona Norte

LOTE DE TERRENO	ÁREA M2	HOMOGENIZACIÓN		VR, M2
		OFERTA	TAMAÑO	
LOTE DE TERRENO N°1	948,0	0,95	1,00	\$ 1.374.180

LOTE DE TERRENO N°2	948,0	0,95	1,00	\$	1.082.296
LOTE DE TERRENO N°3	840,0	0,95	1,00	\$	1.074.420
LOTE DE TERRENO N°4	950,0	0,95	1,00	\$	1.150.019
LOTE DE TERRENO N°5	475,0	0,95	1,00	\$	1.500.009
VALOR PROMEDIO				\$	1.236.185
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$	190.997,48
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					15,45%
LÍMITE INFERIOR					\$ 1.074.420,00
LÍMITE SUPERIOR					\$ 1.500.009,00

MÉTODO REPOSICIÓN VALOR CONSTRUCCIÓN

HABITACIONAL					
-					
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN					\$ 219.644.811
-					
VALOR DE REPOSICIÓN COMO NUEVO					\$ 2.213.492
DEPRECIACIÓN - FITTO Y CORVINI - RES 620 de 2008 I.G.A.C.					
AÑO ACTUAL	:		2.022		
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	:		1981		
EDAD CONSTRUCCIÓN	:		41		
VIDA ESTIMADA	:		80		
PORCENT. DE VIDA	:		51%		
VIDA REMANENTE	:		39	AÑOS	
ESTADO CONSTRUCCIÓN	:		3,50	REGULAR	
% DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO					58,9893

VALOR DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO					\$	1.305.723,02
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN A ESTADO ACTUAL					\$	907.768,98
VALOR M2 APROXIMADO A CENT.					\$ / M 2	\$ 907.769,00
ÁREA CONSTRUIDA					M 2	99,23
VALOR CONSTRUCCION A ESTADO ACTUAL					\$	90.077.917,87

4.4. CRITERIOS Y COMENTARIOS:

Es importante resaltar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al “Valor Objetivo” del bien, en el “Valor de Negociación” intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negocios, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc. Factores que algunas veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado o vendido.

Es de anotar que el valor resultante es el criterio personal del Avaluador y como tal debe utilizarse, correspondiendo a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

Para determinar el valor del metro cuadrado en la zona, se hizo investigación de otros valores de construcción de inmuebles en el área, en cercanías al predio, basada en información colectada en la visita de inspección, en valores de construcción suministrados por el DANE, Camacol y Construdata. Se toma como referencia otros valores de fuentes como Revista Metro Cuadrado, Finca Raíz y el Acierto.

5. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del factor de comercialidad, se puede concluir que el inmueble antes descrito tiene un valor comercial en enero 14 de 2022 SON: **CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$182.799.292,00)**. Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés directo ni indirecto con la propiedad objeto de avalúo.
2. Los datos recibidos de archivos, instituciones y terceras personas para obtener el valor del avalúo, son veraces y no se han omitido, ni exagerado ningún dato que pueda influir en el resultado final del avalúo.
3. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - A.N.A. inscrito en el registro abierto de Avaluadores – RAA número AVAL-16258477.

FECHA DEL AVALÚO DEL PREDIO: 14 DE ENERO DE 2022.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A
Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada principal



fachada

Celular: 304-3341714
eureka72003@hotmail.com

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A
Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.



Piso



Sala

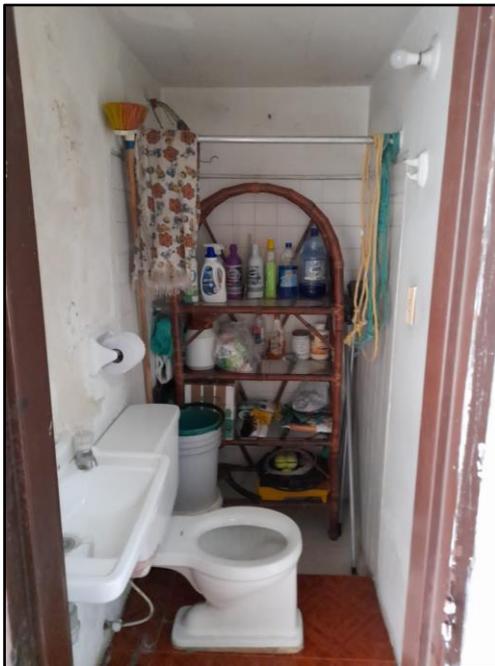
Celular: 304-3341714
eureka72003@hotmail.com

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A
Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.



Sala



Baño

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A
Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.



Cocina Vista Lateral Derecho



Cocina Vista Lateral Izquierdo

Celular: 304-3341714
eureka72003@hotmail.com

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

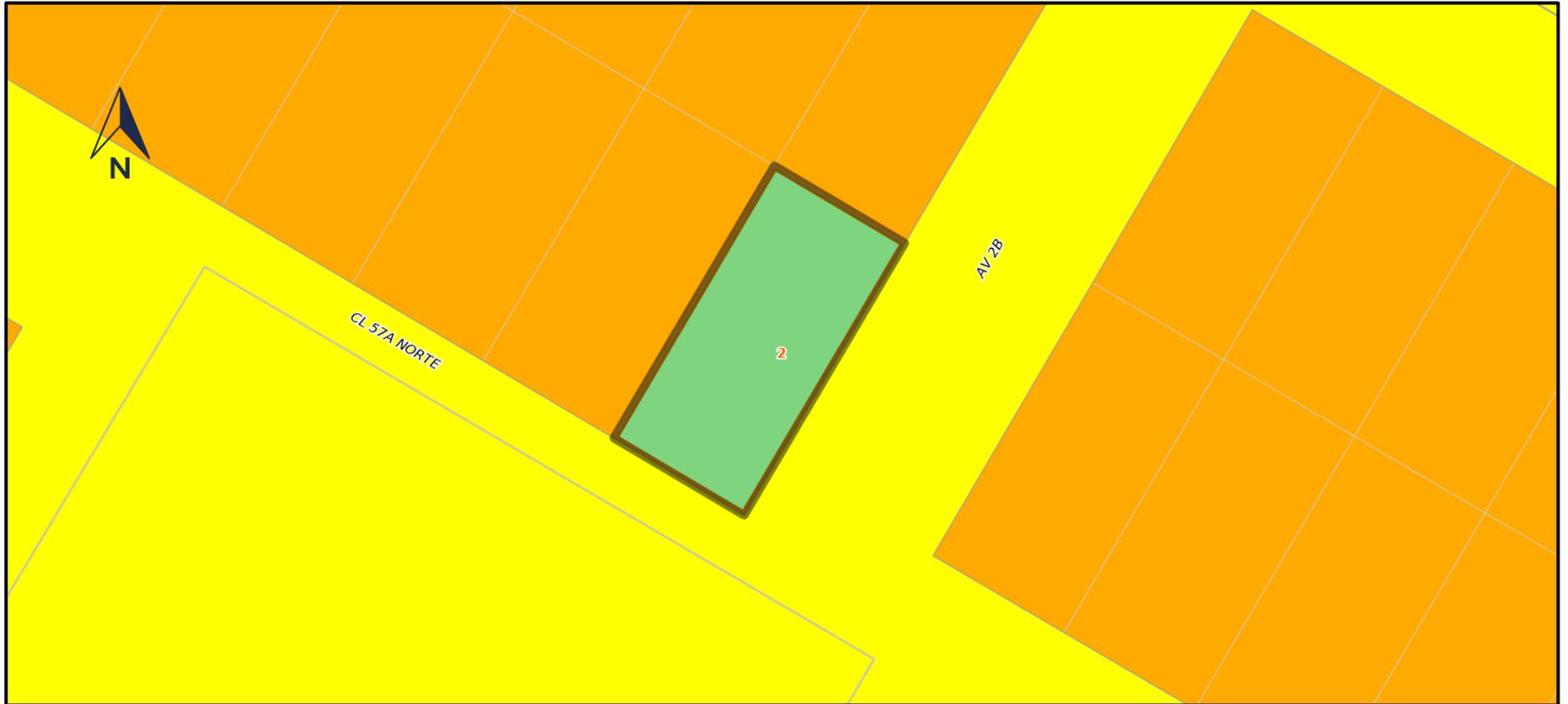
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477

Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A

Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

LOCALIZACIÓN



Fute: Geovisor IDESC

Celular: 304-3341714
eureka72003@hotmail.com

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

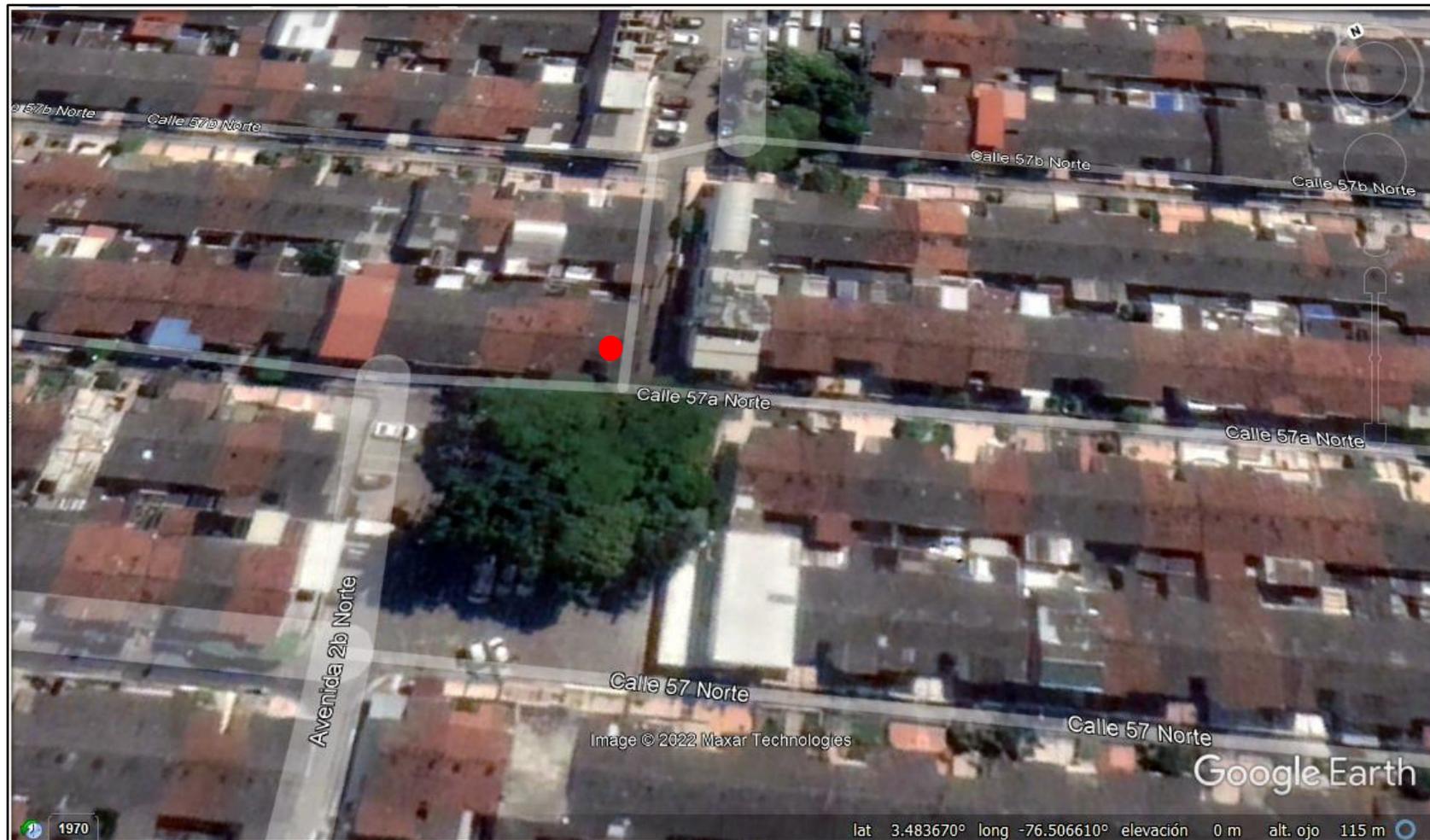
M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477

Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A

Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

IMÁGEN SATELITAL



Fuente: Google Earth

Celular: 304-3341714
eureka72003@hotmail.com

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

M.P. 76700-24789

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Número AVAL-16258477

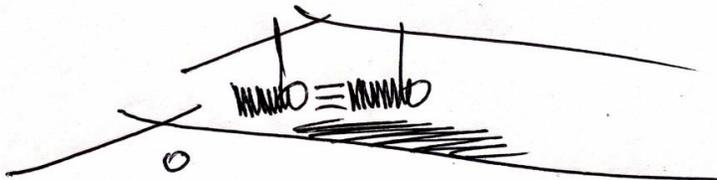
Miembro Activo Autorregulador Nacional de Avaluadores –A.N. A

Arquitecto-Perito Avaluador Profesional.

ANEXOS

- Certificado de tradición matrícula inmobiliaria 370-112516
- Mapa Comunas Municipio de Santiago de Cali.
- Ficha Normativa Urbana Barrio Ciudad de Los Alamos
- Certificado Registro abierto de Avaluadores -RAA
- Tarjeta Profesional.

Atentamente,



ARMANDO ESCOBAR O.
ARQUITECTOS
Matrícula Profesional No. 76700-24789
Registro Código Avaluador
AVAL - 16258477
R.A.A. - A.N.A.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

Arquitecto

Inscripción Registro Abierto Nacional de Avaluadores –RAA

AVAL-16258477

C.C. No. 16.258.477 De Palmira (Valle).

Celular: 304-3341714