

MEMORIAL PRESENTACION AVALUO COMERCIAL-CATASTRAL 2017/707

9674 GD 22021404

Comunicaciones Banco Ciudad <hugoalbert01@hotmail.com>

Lun 07/02/2022 12:40 PM

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

Buenas tardes,

Por medio del presente adjunto memorial dentro del proceso de la referencia.

DEMANDANTE: MONICA ANDREA CUCUYAME MOSCOSO

DEMANDADO: ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ

RADICACION: 2017/707

JUZGADO DE ORIGEN: 9 CIVIL MUNICIPAL

JUZGADO ACTUAL: 4 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C 14.959.486

T.P 22.556 C.S.J

Santiago de Cali, Febrero 07 de 2022.

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI
E.S.D

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo para Hacer Efectiva la Garantía Real

DEMANDANTE: Mónica Andrea Cucuyame Moscoso

DEMANDADO: Ernesto Fernando Fernández

RADICACIÓN: 2017/707

JUZGADO DE ORIGEN: 9 Civil Municipal

Presento a usted el Avalúo de la propiedad del demandado **ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ**, que se encuentra debidamente embargado y secuestrado, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P.

❖ Si nos atenemos a lo establecido por el numera 4 *ibidem*, el avalúo seria:

Avalúo catastral 2021.....\$ 53.984.000

Incremento del 50%.....\$ 26.992.000

Total Avalúo \$80.976.000

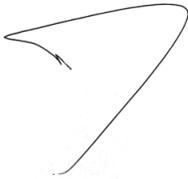
❖ Pero como este avalúo no lo considero idóneo para establecer el valor del inmueble, presento a usted, el avalúo comercial del mismo, realizado por el perito Pablo Cesar Izquierdo, según el cual el avalúo seria: Noventa y Dos Millones Ciento Setenta y Cuatro Mil Ciento Cuarenta Pesos m/cte (\$92.174.140)

❖ *Por consiguiente, solicito al señor Juez, tener como avalúo del inmueble para el año 2021, la suma de Noventa y Dos Millones Ciento Setenta y Cuatro Mil Ciento Cuarenta Pesos m/cte (\$92.174.140)*

Anexos:

- *Avaluó comercial.*
- *Certificado de avalúo catastral para el año 2021.*

Atentamente,



HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C.14.959.486 de Cali

T.P 22.556 C.S.J



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
FERNANDEZ GUTIERREZ ERNESTO FERNANDO	1	0%	CC	12957892
MORALES DE FERNANDEZ JUDITH DEL PILAR	1	100%	CC	30711504

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
628	21/08/2014	20	CALI	11/09/2014	684135

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010000520000060166000000000	Avalúo catastral: \$53,984,000
Dirección Predio: CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL CASA 74	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 0	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 217	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 74	Tipo de Predio: P.V.R.
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 39	Destino Económico : 1003 HABITACIONAL EN NPH <= 3PISOS
	Descripción Anexo: EST. MADERA, PISO CEMENTO, CUB ZINC

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 16 días del mes de junio del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 28173

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



**GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA**



Recibo No: 996106060004748388 C.C: 14858486
BOLAÑOS BEJARANO HUGO ALBERTO
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7700
8451242401 15/06/2021 03:49:21 p.m. 1 DE 1



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRIALES

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO
15-06-2021

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO
30-06-2021

RECIBO OFICIAL No
333300921896

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
14959486

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO
3163324415

ORGANISMO

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

AV 221 20210616 14:15 SC 525 LIN D
 3 700 00 CH
 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 NOMBRE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 IDTA: 482022683 IDIN: 0000000000000000
 IDEF: 333300921896
 IDN: 012 IDN TAX: 28271930406148
 IDGESTION: 012 IDGESTION: 333300921896
 IDEF: 333300921896

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
TOTAL		3,700

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS

Recibo oficial N^omero:
333300921896



Santiago de Cali, Octubre 29 de 2.021

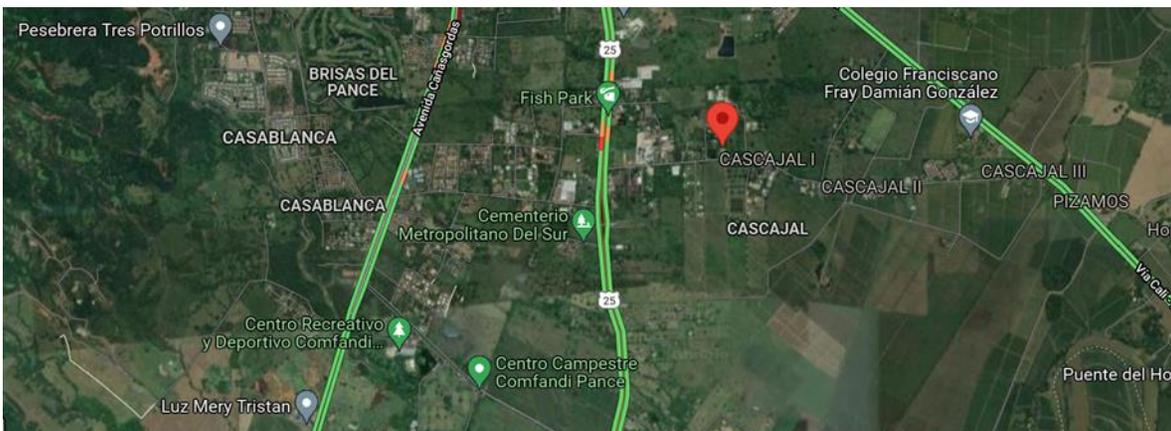
Señor:

HUGO ALBERTO BOLAÑOS

Santiago de Cali (Valle del Cauca)

L.C.

REFERENCIA: El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado de la vivienda rural ubicada en el corregimiento “El Hormiguero”, Vereda El Cascajal, Jurisdicción del Municipio de Cali (Valle).

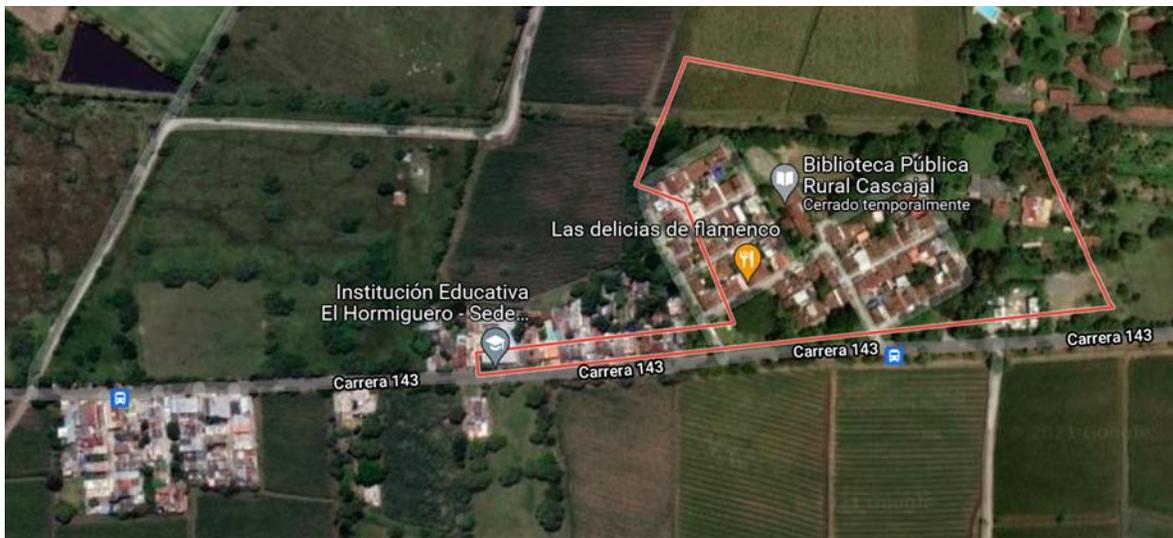


Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.041.353 de Puerto Tejada (Cauca), Tarjeta Profesional Copnia No. 092064-0503306 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, con Registro Abierto de Avaluador AVAL No. 76041353, actuando como perito avaluador, procedemos a rendir dictamen en los siguientes términos:

Estimar el valor en el mercado del lote de terreno con una Extensión de Terreno de **74 M2** y (1) casa unifamiliar ubicada en el corregimiento de “El Hormiguero”, Vereda El Cascajal, Jurisdicción del Municipio de Cali (Valle).

Por valor en el mercado se Entiende el valor Más Alto que La Propiedad Produciría de ser puesta a la Venta en un mercado Abierto, Permitiendo un Tiempo razonable para que Surjan compradores con Pleno Conocimiento del Uso de la propiedad y de los Propósitos para los Cuales la Misma se adapta Mejor sin que medien fuerzas Mayores que Influencien Ambas, partes la una A Comprar y la otra a vender Obligadamente.

UBICACIÓN GEOGRAFICA



INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general a la propiedad Lote con vivienda en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.
- Ubicación de la propiedad, áreas, disponibilidad de servicios públicos básicos y accesos vehiculares.
- El uso actual de la propiedad.
- Los diferentes factores de oferta y demanda en el sector.

PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de propiedades similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación de la propiedad.
- Características generales de la propiedad.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO.

Localizado en la parte sur del municipio de Cali, en la zona plana en la margen izquierda del río Cauca. Limita al norte con el corregimiento de Navarro y al nororiente con las comunas 17 y 22. Disfruta de sendero temático, paseo a caballo, recorrido por el río Cauca, demostración de procesos agropecuarios y pesca artesanal. A solo 12 Km de la Plaza de Toros podrás iniciar este destino y sentirte sumergido entre un paisaje típicamente

rural colombiano Conformado por cinco veredas: El Hormiguero Cabecera, Flamenco, Cascajal I, Cascajal II y Pizamos.

CAPÍTULO V NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL SUBCAPÍTULO I

ÁREAS DE MANEJO Artículo 388. Áreas de Manejo. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. Ecoparques.
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo:

La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 “Áreas de manejo del Suelo Rural” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.

Parágrafo 3. Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).

Artículo 396. Área de Manejo Centros Poblados.

Los centros poblados, definidos por el DANE como una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio que presenta características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales, comprenden para el Municipio de Santiago de Cali dos categorías: las cabeceras de los corregimientos y los sectores de vivienda concentrada identificados. Está dividido en 6 veredas: Rincón Dapa, Medio Dapa, Alto Dapa, Pilas de Dapa, La Olga y Miravalle Dapa.

según los conceptos básicos sobre las divisiones territoriales del DANE. Los centros poblados son los asentamientos de vivienda concentrada identificados a continuación:

VIVIENDA RURAL CONCENTRADA - CENTROS POBLADOS		
NOMBRE	TIPO	CORREGIMIENTO
MONTEBELLO	Cabecera	Montebello
CAMPO ALEGRE	Vereda	Montebello
GOLONDRINAS	Cabecera	Golondrinas
LA ELVIRA	Cabecera	La Elvira
EL SALADITO	Cabecera	El Saladito
FELIDIA	Cabecera	Felidia
LA LEONERA	Cabecera	La Leonera
PICHINDÉ	Cabecera	Pichindé
EL MANGO	Vereda	Los Andes
LA SIRENA	Sector	Los Andes, Villacarmelo, La Buitrera
VILLACARMELO	Cabecera	Villacarmelo
EL PLAN CABECERA	Cabecera	La Buitrera
LA VORÁGINE	Vereda	Pance
PANCE	Cabecera	Pance
CASCAJAL	Vereda	El Hormiguero
LA PAZ	Cabecera	La Paz
LA CASTILLA	Cabecera	La Castilla
EL HORMIGUERO	Cabecera	El Hormiguero
NAVARRO	Cabecera	Navarro
ANDES	Cabecera	Los Andes

Todos los asentamientos identificados como centros poblados deberán someterse a procesos de mejoramiento integral y regularización de infraestructura, que se definirán y desarrollarán en la formulación de la Unidades de Planificación Rural (UPR).

Parágrafo 1. El manejo del área de la cabecera del corregimiento de El Hormiguero quedará sujeto a la adopción del estudio de amenazas y riesgos que adelante la Administración Municipal de acuerdo con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acto. Hasta tanto se defina el manejo que deba darse al área, no se podrá aumentar su área desarrollada ni ampliarla infraestructura y equipamientos existentes, sin embargo, se podrá hacer mantenimiento de estos.

Parágrafo 2. El manejo del área de la cabecera del corregimiento de Navarro quedará sujeto a la adopción del estudio de amenazas y riesgos que adelante la Administración Municipal de acuerdo con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acto. Hasta tanto se realicen dichos procesos de reasentamiento, en esta cabecera sólo se podrá hacer mantenimiento de la infraestructura y los equipamientos existentes sin aumentar el área construida.

Parágrafo 3. La cabecera del corregimiento de Los Andes al encontrarse en jurisdicción del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali, se rige por lo reglamentado en el Plan de Manejo del área protegida formulado por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Parágrafo 4. Cuando se planteen decisiones de Ordenamiento Territorial que afecten las condiciones de vida de los grupos étnicos reconocidos por el Ministerio del Interior según el Decreto 1320 de 1998, la Ley 21 de 1991, el Convenio 169 de la OIT y demás normas concordantes, la Administración Municipal adelantará el Proceso de Consulta Previa.

Parágrafo 5. Una vez la Administración Municipal haya adoptado el estudio de amenazas y riesgo de conformidad con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acuerdo, la reubicación de las comunidades negras, raizales y prioritariamente afrodescendientes y ciudadanos del Corregimiento de Navarro, tendrá que darse en viviendas productivas en suelo rural al costado occidental a partir de la cara seca Jarillón río Cauca Corregimiento Navarro.

SUBCAPÍTULO III RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL.

Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural. Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:

1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza muy alta por movimientos en masa y amenaza no mitigable.

2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo estipulado en el capítulo del sistema ambiental.

3. Se restringe la subdivisión predial en el suelo rural con excepción de los lotes matrices existentes, los predios ubicados en el Área de Manejo de Suelo Rural Suburbano y los centros poblados que se especifiquen en el Artículo 427 “Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados”, del presente Subcapítulo. Las condiciones de subdivisión predial.

para las excepciones mencionadas, se establecerán por cada área de manejo en los Artículos siguientes.

4. Se restringe la densificación y el incremento de áreas construidas de las áreas desarrolladas actualmente en asentamientos localizados en zonas de riesgo medio por movimientos en masa.

5. Todos los asentamientos localizados dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el área de Reserva Forestal, deberán cumplir con las directrices y normas sobre ocupación y desarrollo aplicables a los Parques Nacionales Naturales y las Reservas Forestales Nacionales establecidas por la autoridad ambiental competente y las demás dispuestas en el presente Subcapítulo.

6. Se permite el englobe de predios.

7. Para todas las áreas de manejo en las cuales conforme con lo establecido en la tabla de actividades permitidas del Artículo 399, es permitido el desarrollo de construcciones para las actividades de uso dotacional contempladas en el Anexo N° 5 que ha ce parte integral del presente Acto, los aprovechamientos serán definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento Dotacional, entre la oficina de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente al momento de presentarse un interés por desarrollar proyectos de este tipo.

Parágrafo. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite de Afectación Vial, Esquema Básico o Línea de Demarcación, que corresponda, que se adelante ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces.

Sección II Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo del Suelo Rural-

Artículo 427. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados. El desarrollo de construcciones nuevas en los centros poblados estará condicionado a la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, que será certificado por la empresa prestadora del servicio.

Las restricciones y aprovechamientos para la construcción en los centros poblados, establecidos en el Artículo 396 del presente Acto, serán los siguientes:

1. Área de lote mínimo: Área existente. Sólo se permitirá la subdivisión predial en los predios iguales o mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) generando lotes de mínimo cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
2. Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área Ocupada en Primer Piso: Ciento cincuenta (150) m².

4. Altura máxima permitida: dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.
6. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integr al del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.
7. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de sesenta (60 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres y medio (3.5) metros de altura. En las viviendas existentes en estas áreas sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan.

Parágrafo 1. Los predios con construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente artículo, se regirán por las siguientes normas:

1. Sólo se permitirá el desarrollo de reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de la edificación, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.
2. Aislamientos mínimos: cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.
3. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integr al del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

Parágrafo 2. Para todos los centros poblados la Administración Municipal deberá identificar los requerimientos de mejoramiento integral y las estrategias de intervención para la consolidación y desarrollo adecuado de los mismos, donde deberá primar el mejoramiento de la prestación de servicios públicos y el mejoramiento y desarrollo de espacio público.

Parágrafo 3. Por las condiciones especiales de ocupación y desarrollo de la cabecera del Corregimiento del Montebello, la Administración Municipal deberá desarrollar un plan de Ordenamiento zonal que incorpore procesos de mejoramiento integral y la formulación de aprovechamientos específicos para la consolidación de este centro poblado, la reglamentación del plan de ordenamiento zonal para la cabecera de Montebello se realizará en la formulación de las unidades de planificación rural (UPR).

Historia y turismo:

El Hormiguero es un corregimiento en el sureste del municipio de Cali. Limita al norte con el corregimiento de Navarro y el área urbana, al oeste con el corregimiento de Pance, al este con los municipios vecinos de candelaria y al sur con el municipio de Jamundí. Es uno de los corregimientos más extensos y está compuesto por las veredas de El Hormiguero (Cabecera), Flamenco, Morgan, Cascajal I, Cascajal II y Pízamos.¹²

La zona del Hormiguero empezó a poblarse alrededor del año 1900 con gentes provenientes del norte del Cauca, sur del Chocó y Nariño.

Destino turístico:

Esta ruta está en la parte sur del municipio de Cali, en la zona plana al margen izquierdo del Río Cauca. Comprende cinco veredas y las principales actividades que se pueden desarrollar en esta ruta son la pesca artesanal, granja agropecuaria y balsaje.

Para llegar a dicho predio, se toma la vía Cali - Puerto Tejada, se recorren unos 8 kilómetros, hasta llegar a la carretera que atraviesa y desemboca en la

vía panamericana. A mitad de camino nos encontramos con la vereda El cascajal y el predio en mención.

VIVIENDA PRINCIPAL DE (1) PISO: Consta de un salón social, cocina, con una lava platos, baño, Zona de Oficios, habitaciones, con columnas de confinamiento y concreto fundido.

1.2 Estratificación socioeconómica.

El sector se encuentra clasificado como Rural.

1.3 Actividad Predominante.

Residencial

1.4 Dirección: corregimiento de El Hormiguero, vereda Cascajal, Jurisdicción del Municipio Yumbo (Valle).

1.5 Clase de inmueble: Lote y Vivienda.

1.6 Localización: Vía a Jamundí, Kilometro 6. Cali, Valle del Cauca.

1.7 Vecindario: Colegio Campestre Fray Damián Gonzales, Colegio Los Andes, Club América de Cali, Colegio La Presentación y Parcelación Marañón.

1.8 Vías de acceso del Predio: Vía Cali Puerto Tejada y Vía Cali Jamundí.

Las condiciones de acceso al predio son relativamente favorables, ya que nos permite acceder a esta desde la vía que conduce desde Cali y Jamundí, hacia el corregimiento de El Hormiguero (Valle del Cauca), lo cual permite desde aquí un rápido y fácil acceso al predio al cual hacemos alusión.

1.9 Transporte: Servicio del Transporte es favorable hasta El Cascajal (Hormiguero) Valle del Cauca; de igual manera cuenta con buses Inter municipales, alimentadores del Mío que nos dejan relativamente cerca para

movilizarse hasta esta propiedad, Municipio de Cali”, se puede Acceder también en jeep o servicio de taxis.

1.10 Servicios Públicos: El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica y servicio de agua.

1.11 Infraestructura.

El predio cuenta con este acceso importante, cuenta con toda la Infraestructura de servicios públicos.

2 ASPECTO JURÍDICO

Propietarios: **ERNESTO FERNANDO FERNANDEZ GUTIERREZ**
JUDITH DEL PILAR MORALES DE FERNANDEZ

2.1 Titulación: Matricula Inmobiliaria No. **370 – 684135**

3 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 CABIDA Y LINDEROS: Cascajal, Corregimiento de El Hormiguero, Municipio de Santiago de Cali”, se encuentra ubicada a 8 Kilómetros de la vía que conduce de Cascajal al perímetro urbano del Municipio de Cali, (Valle del Cauca) y cuyos linderos son los siguientes:

Al norte: con el municipio de Santiago de Cali.

Al sur: con Puerto Tejada y Jamundí.

Al oriente: con el Hormiguero.

Al Occidente: con Pance.

- **Linderos tomados del Título de Adquisición.**

Topografía: terreno Plano.

Forma geométrica: regular.

Área Lote: 74 m².

Estado Actual: El Lote no tiene ningún tipo de productividad agrícola, se encuentra con una ligera capa vegetal.

3.2 Detalle del Lote:

Objeto de Avalúo: 74 m². Lote y Vivienda unifamiliar.

Estado de conservación: Regular, el inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos, pañetes y acabados.

4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Terreno plano, con una ligera pendiente.

Servicios Públicos E Instalaciones especiales. Completo.

Aprovechamiento.

Los Bienes Inmuebles están siendo habitados.

5 ASPECTO ECONÓMICO

5.1 Utilización económica: El Lote con (1) y vivienda.

5.2 Actualidad edificadora de la zona: Moderada, media.

5.3 Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de lotes en la zona:

Oferta: Media.

Demanda: Media.

6 METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercado.

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien

7. **MÉTODO DEL COSTO.** Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fitto y corvini en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

VALOR PROMEDIO m ² UNIFAMILIAR	1.559.148	1.793.020
---	-----------	-----------

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (vivienda) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de

información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de **\$ 1,793.020/m²**, de acuerdo a los precios de **CONSTRUDATA revista No. 201**.

Construcción de (30) años de antigüedad, con uso vivienda, El inmueble se encuentra Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. y una vida técnica de 70 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del 34,07 %.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (vivienda) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de Información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo Directo de \$ 1,793.020/m².

\$ 1,793.020 costo total de reposición.

Valor depreciable= \$ 1,793.020

Depreciación total = \$ 1,793.020 x 0,3407 % = \$ 610.881

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 1,793.020 – \$ 610.881 = **\$ 873.451/m²** de la construcción usada.

	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL (\$)
AREA LOTE	74 m2	\$ 500,000	\$ 37,000.000
VIVIENDA	60 m2	\$ 919,569	\$ 55,174.140
	TOTAL		\$ 92,174.140

6.2 AVALÚO COMERCIAL:

El inmueble objeto del presente avalúo está localizado en el corregimiento de El Hormiguero del Municipio de Cali, vía que conduce al Municipio de Cali a Jamundí (Valle del Cauca).

7. CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así Como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor De una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado Vereda El Cascajal, Corregimiento de El Hormiguero, Municipio de Cali”, se encuentra ubicada a 8 Kilómetros de la vía que conduce de Jamundí al perímetro urbano del Municipio de Cali el Cual Consta de (1) lote de 74 m2 y (1) vivienda, tiene un valor Comercial de:

NOVENTA Y DOS MILONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA PESOS, (\$ 92,174.140) MONEDA CORRIENTE.

7 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

8 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.

Atentamente,



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS.**

RAA: 76.041.353

Matricula Profesional

CPNAA: A45492013- 76041353

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE Y VIVIENDA

FACHADA VIVIENDA



FACHADA VIVIENDA



PASILLO



SALA COMEDOR



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE Y VIVIENDAS





PIN de Validación: af4c0aaf



<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) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76041353.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26 Mar 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: af4c0aaf



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	17 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	26 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	26 Mar 2020	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: af4c0aaf



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 50 NO. 101-60 - CAMPO VERDE
Teléfono: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar.q@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD
Constructor en Arquitectura e Ingeniería - La Universidad Santo Tomas.

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) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353. El(la) señor(a) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS 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

af4c0aaf

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 Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal