



9706 22081021

Fw: memorial avalúo de inmueble Rad. 30-2013-00404-00

glamos5@yahoo.com <glamos5@yahoo.com>

Mié 10/08/2022 13:58

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buena tarde, por error no envié el avalúo, por lo tanto adjunto el Avalúo

*GLADYS MOSQUERA VALDES**Abogada**Cra. 9 No. 9 - 49 Oficina 306**Edificio Residencias Aristi**Tel.: 880 0341 - 3007628721*

----- Mensaje reenviado -----

De: glamos5@yahoo.com <glamos5@yahoo.com>**Para:** Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** miércoles, 10 de agosto de 2022, 01:51:56 p. m. COT**Asunto:** memorial avalúo de inmueble Rad. 30-2013-00404-00

Buena tarde, me permito adjunta memorial avalúo bien inmueble

PROCESO EJECUTIVO**DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVAELO I****DEMANDADO: CARLOS ALBERTO ROJAS Y ELDA LUCIA ABADIA ARANA****RAD. 7600140030-30-2013-00404-00****APODERADA GLADYS MOSQUERA VALDES****GRACIAS****ACUSAR RECIBO***GLADYS MOSQUERA VALDES**Abogada**Cra. 9 No. 9 - 49 Oficina 306**Edificio Residencias Aristi**Tel.: 880 0341 - 3007628721*

GLADYS MOSQUERA VALDES

Abogada

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO DE CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALEJO I
CONTRA CARLOS ALBERTO ROJAS Y ELDA LUCIA ABADIA ARANA**

RAD: 7600140030-30-2013-00404-00

GLADYS MOSQUERA VALDES, obrando como apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito presentar el avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la Calle 6 A NO. 61-109 Bloque I Apto. 402 del Conjunto Residencial Cañaveralejo I Matricula Inmobiliaria No. 370-173434

INMUEBLE Apto. 402 I\$ 165.677.257

TOTAL \$ 165.677.257

De la señora Juez, atentamente,



GLADYS MOSQUERA VALDES

C.C. No. 31.303.296 de Cali

T.P. No. 148.058 del C.S.J.

Carrera 9 No. 9-49 Oficina 306 Edificio Residencias Aristi

Teléfono 8800341 – 3007628721

Cali – Valle



PIN de Validación: b9710ac9



<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) **JORGE MURIEL ESTRADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16639073, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-16639073**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JORGE MURIEL ESTRADA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Jul 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 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 desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CRA 34 #101-58 CIUDAD DEL CAMPO

Teléfono: 3168918922

Correo Electrónico: jorgemuriele1957@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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) JORGE MURIEL ESTRADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16639073.

El(la) señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA 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

b9710ac9



Pin de Validación: b9710ac9



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Comparables

Mitula

cali valle del cauca aptos cañaveralejo

Busqueda Avanzada



Recibe nuevos anuncios en tu email

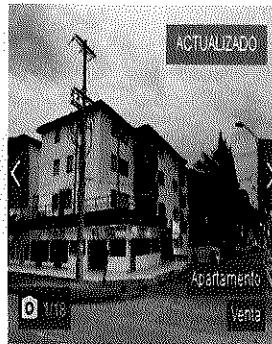
Guardar búsqueda

1+ habitaciones

2+ habitaciones

3+ habitaciones

4+ habitaciones



Venta Apto Cañaveralejo Sur Cali Primer Piso Remodelado Mbm

\$ 238.000.000

Pampalinda Cali

3 habitaciones 2 baños 85 m²

Lindo apartamento ubicado sobre av quinta unidad pequeña. 1 piso frente a la universidad santiago de cali. apartamento cuenta con 3 habitaciones con closet la...

Hace 3 horas en GYM - DECORES INACELWAPOL

Fincaraiz

cali barrio cañaveralejo

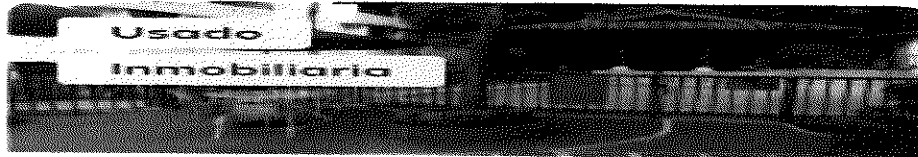
Apartment

Precio

Espacios

Área

Más Filtros



\$268.000.000 COP

85m² - 4ha. - 3ba. - 1pa.

Cañaveralejo Cali



Casa en Venta
Por Inmobiliaria JR

Mitula

cali valle del cauca aptos cañaveralejo

Busqueda Avanzada



Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Apartamento En Venta En Cali Cañaveralejo Seguros Patria

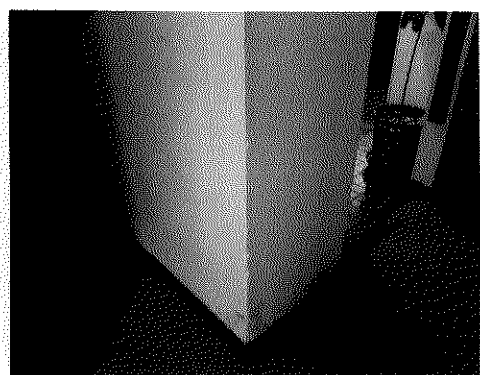
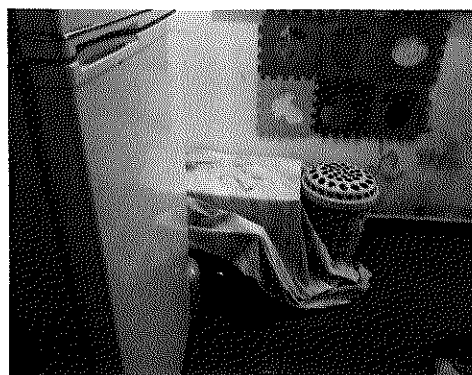
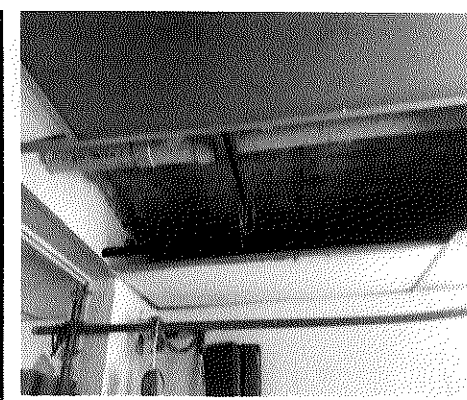
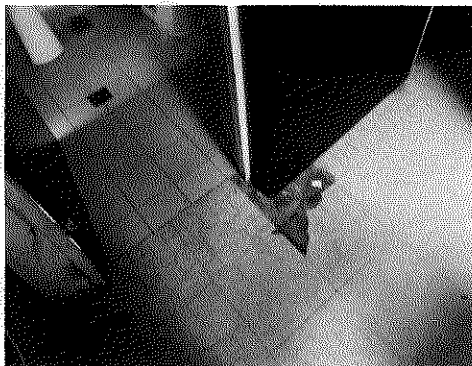
\$ 230.000.000

Cuarto de Legua-Guadalupe Cali

3 habitaciones 2 baños 76 m²

Se vende apartamento 801 torre danubio con muy buenos acabados en el barrio cañaveralejo cerca del coliseo del pueblo centro comercial cosmocentro y en el medio...

5-05-2022 en Blanco m. rodriguez





04 – baño f 2



04 – baño f 3



03 - cocina f 4



05- lavadero f 1



05 – lavadero f 2



06 – alcoba f 1



06- alcoba f 2

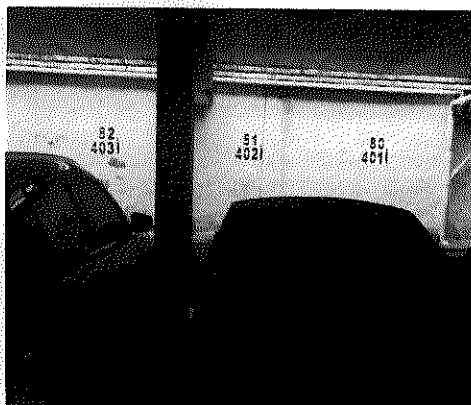


06 – alcoba f 3

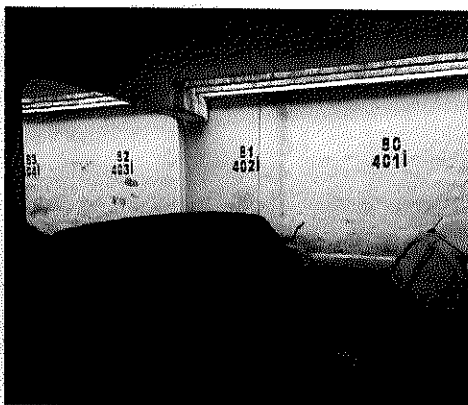


06 – alcoba f 4

REGISTRO FOTOGRAFICO



00-Parqueadero f1



00- parqueadero f2



01- pasillo piso 4



02-Zona social f1



02- Zona social f2



03- cocina f1



03- cocina f2



03-cocina f 3



04- baño f 1

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

8. **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.

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
1 Nuevo	Nuevo, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 Normal	Normal, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0.9748

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0.9191
3 Reparaciones sencillas	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 Reparaciones Importantes	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 Demolición	Inmueble para demolición o desecho	0.00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida
 Scs: superficie construida del comparable
 Scs: superficie construida del sujeto

7.4.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. *Política del Avalúo:* Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
Se toma como Área cierta, aquella suministrada en el Certificado de Libertad.
2. *El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.*
3. *El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.*
4. *Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de medida central y la dispersión de los datos o coeficiente de variación de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información y las fórmulas Estadísticas del artículo 37°.*
5. *Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.*
6. *Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.*

CONCLUSION

1. El mercado inmobiliario en el sector de Apartamentos es alto
2. El Coeficiente de variación dio como resultado 6,44123% después de calcular y depurar los datos

RESUMEN DEL ANALISIS DE INFORMACION	
TIPO	Residencial
Matricula	370-173434
Área Privada	70.00
Valor m2 Área privada	1.814.541
AVALUO	165.677.257
TIPO	Parqueadero
Matricula	370-173275
Área Privada	10,00
Valor m2 Área privada	3.006.836
AVALUO	8.887.199
AVALÚO DEL INMUEBLE	174.564.456
Valor del inmueble (en letras):	Ciento setenta y cuatro millones quinientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos moneda colombiana
 Jorge Muriel Estrada C.C. 16639073 R.A.A- 16639073	

Nota: Bajo la gravedad de juramento el suscrito Avaluador, certifica que las fotos Adjuntas corresponden a la realidad del inmueble y muestran su estado actual.

SUMA	3.062.518
DATOS	5
MEDIA	
MEDIANA	3.026.316
MODA	NA
MAXIMO	3.333.333
MINIMO	2.800.000
RANGO	533.333
DISPERSION ESTANDAR	197.264
COEFICIENTE DE VARIACION	6,44123%

VALORES DEFINITIVOS, VALOR ÁREA RESIDENCIAL

MEDIA ARITMETICA	3.062.518
DESVIACION ESTANDAR	197.264
COEFICIENTE	6,44123%

Resolución IGAC 620 DE 2008, Capítulo VII, Artículo 10°

CALCULO DEL VALOR RESIDENCIAL Y DEL PARQUEADERO

INTERPRETACION DE LA INFORMACION

TIPO	Áreas	Avaluó catastral	Avaluó comercial
<i>Apto Terreno</i>	54.00 m2	23.195.592	38.659.320
<i>Apto Construcción</i>	70.00 m2		127.017.937
<i>Parquea Terreno</i>	7.0 m2	\$ 3.006.836	\$ 4.209.570
<i>Parque construc</i>	10.0 m2	\$ 3.341.164	\$ 4.677.629
		Total	174.564.456

AVALUO COMERCIAL CAÑAVERALEJO I
Juzgado Sexto Civil Mpal de ejecucion
SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA



Oferta 1	85 m2	\$	238.000.000	\$	2.800.000
Oferta 2	85 m2	\$	268.000.000	\$	3.152.941
Oferta 3	76 m2	\$	230.000.000	\$	3.026.316
Oferta 4	55 m2	\$	165.000.000	\$	3.000.000
Oferta 5	66 m2	\$	220.000.000	\$	3.333.333
Promedio				\$	3.062.518

Desviacion St.

197.264

Coef. Variación

6,44123%

Terreno	
catastro	comercial
\$ 23.195.592	\$ 38.659.320
54 M2	54 M2
\$ 429.548	\$ 715.913

Mediana

3.026.316

Límite Max.

3.333.333

Límite Min.

2.800.000

1	Porcentaje Transcurrido	19%		
2	F y C.	clase 3		
3	Promedio	\$ 3.062.518	70 m2	\$ 214.376.264
	Deprec. F y C.		40,750%	\$ 87.358.328
				\$ 127.017.937

4	Promedio m2	\$ 3.062.518
5	Coef. Variación	6,4412%

6 Verdadera

7 **d** Terreno \$ 715.913 54 m2 \$ 38.659.320

8 Lote \$ 38.659.320

Construcc. \$ 127.017.937

TOTAL \$ 165.677.257

9

10 Parqueadero N° 81

\$ 8.887.199

11

12

TOTAL

\$ 174.564.456

RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS:

ESTUDIO DE MERCADO

No	Código	Área	Oferta	Valor m2
1	220831P	85	\$ 238.000.000	\$ 2.800.000
2	220831P	85	\$ 268.000.000	\$ 3.152.941
3	220831P	76	\$ 230.000.000	\$ 3.026.316
4	220831P	55	\$ 165000.000	\$ 3.000.000
5	220831P	66	\$ 220.000.000	\$ 3.333.333
			Promedio	3.062.518

NOTA:

1. **El factor Residencia es el Calculado teniendo en cuenta solo el valor Residencial del bien sin parqueadero ni cuarto Útil**
2. **El factor de Estado es 3.5 el inmueble es moderno pero tiene sus años, es un bien usado. Y con conservación regular.**
3. **Factor Área es la comparación de las dos áreas, el área del Sujeto frente al área del comparable a la potencia 0,6680.**
4. **Factor General es la multiplicación de los Factores**

NOTA:

1. **Todas las ofertas son del mismo Sector Barrio Cañaveralejo.**
El Coeficiente de variación o dispersión optado es el menor calculado con una muestra de 5 Datos, es decir 6,44123% que está en el límite de la Norma que es menor que 7,5%

7. METODOS VALUATORIOS:

7.1. DEFINICION. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

7.2. METODOLOGIA.

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):

Es la técnica Valuatorias que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

7.3. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron cinco (5), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

ATRIBUTO	ALCANCE
	Contactores de alumbrado, Caja de distribución telefónica, Tableros especiales y tablero de alumbrado, Sistema a tierra.
Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	Tubería sanitaria (P.V.C.) y bajantes de aguas negras y aguas lluvias. Sifones para desagües de aparatos en baños, cocinas, lavaderos. Rejillas para desagües (sus dimensiones) en patios. Accesorios (codos, té, sifones, tapones, miples, registros, cheques, válvulas). Caja de inspección: dimensiones: diámetro de 40 cm., 40x50cm, 40x60cm. Trampas de grasas (fabricadas en sitio, de asbesto cemento)
Comodidades:	Sala-Comedor (1), Alcoba (3), Baño privado (1), Baño social (1), Cocina (1), Zona de ropas (1)
Servicios públicos:	Acueducto, Energía eléctrica, Alcantarillado, gas domiciliario, teléfono y aseo.
Altura:	2.20 ml.
Obras exteriores:	Andenes, Vías peatonales, Jardines, Iluminación, Señalización, Parques, colegios, templos, centros de salud, mal comercial, supermercado, paradero de bus público.

6.3.2. LOTE

DESCRIPCIÓN	ESTADO
Estructura	Topografía plana o casi plana
Cerramiento	Ladrillo macizo, muros medianeros
Pisos	Nivelados y aplanados
Acceso	Calle interna sin salida
Cubierta	NA
Iluminación	Postes que delimitan el lote

ATRIBUTO	ALCANCE
	<i>encharque y en muros del mismo hasta una altura de 2.00 mts lavamanos. Cielo raso en dry wall con luminarias bombillos.</i>
<i>Zona de ropas:</i>	<i>Lavadero en concreto granito pulido tanque y fregadero.</i>
<i>Sala comedora</i>	<i>Piso en baldosa plástica, guarda escobas de 0.08 cm en pvc, paredes revocadas pintadas y estucadas. todo en regular estado de conservación</i>
<i>Alcoba principal:</i>	<i>Piso en baldosa plástica, guarda escobas de 0.08 cm en pvc paredes revocadas pintadas y estucadas. , closet en madera, y baño privado. Carpintería; puerta de acceso en madera.</i>
<i>Alcoba #2:</i>	<i>Piso en baldosa plástica, guarda escobasen pvc, paredes revocadas pintadas y estucadas. Carpintería; puerta de acceso en madera, closet en madera, ventana en aluminio ,</i>
<i>Alcoba #3:</i>	<i>Piso en baldosas plástica, guarda escobas en pvc, paredes revocadas pintadas y estucadas. puerta madera.</i>
<i>Carpintería Madera:</i>	<i>Puerta alcobas (3), puerta baños (2), puerta acceso principal, closet (2), incluido chapa y marcos.</i>
<i>Carpintería Metálica:</i>	<i>Ventanas.</i>
<i>Desagües:</i>	<i>En tubería P.V.C</i>
<i>Abastos:</i>	<i>En P.V.C</i>
<i>Instalación de Gas:</i>	<i>Ductos en tubería, Acometida general, Acometida parcial, Caja de contador, Totalizador automático, Rejillas de ventilación, Punto para calentador Tubería de cobre.</i>
<i>Instalación Eléctrica:</i>	<i>Ductos en tubería P.V.C, cajas galvanizadas, alambres y accesorios. Incluye ducteria. Tuberías, Cables y alambrado, Accesorios y aparatos, Cajas de salida, Toma corrientes, swiches, Interruptores,</i>

ATRIBUTO	ALCANCE
	<i>depende de muchos factores, nos dan una idea bastante buena del comportamiento de la construcción no solo en su fundación sino en la calidad del suelo en que se cimentó esta vivienda. En este caso en particular, los pisos presentan un buen aspecto ya que no presentan hundimientos o abombamientos que puedan poner en peligro la estabilidad de la obra, a pesar de la rigidez de dicho piso, no se observaron ninguna fisurada o levantada.</i>
<i>Guarda escobas:</i>	<i>Cerámica de 0.8 cm</i>
<i>Acabados muros, techos y pisos:</i>	<i>Pañete liso: una superficie lisa y pareja. En espacios interiores como cocina, sala, comedor, alcobas, baños, corredores en. Estuco: presenta propiedades adecuadas, y acabado final pintura.</i>
<i>Tipo de pintura:</i>	<i>Vinilo tipo Uno: pintura arquitectónica. Barnices; maderas en interiores</i>
<i>Cocina:</i>	<i>Cocina integral: gabinetes inferiores y superiores en lámina, estufa con horno incorporado cuatro puestos mesón en acero inoxidable, pozuero en acero con llaves mezcladoras, muro cocina forrado en pdf. Todo en regular estado de conservación</i>
<i>Baño privado:</i>	<i>Baño con mueble lavamanos aparato sanitario, piso en cerámica, acceso puerta en madera, en la zona de ducha en piso en cerámica antigua del encharque y en muros del mismo hasta una altura de 2.00 mts. Cordón de encharque piso en cerámica, y lavamanos. Cielo raso</i>
<i>Baño social:</i>	<i>Baño con mueble lavamanos aparato sanitario, piso en cerámica, acceso puerta en madera, área de ducha cabina en acrílico y perfil aluminio, enchape de 20X15 CM en la zona de ducha en piso del</i>

ATRIBUTO	ALCANCE
<i>Dinteles:</i>	<i>auto-soportantes en las puertas y ventanas</i>
<i>Escalas de acceso e interior:</i>	<i>La escala en concreto en forma de losa dentada inclinada, conformado por una huella horizontal y una contrahuella vertical. que comunica, a través de escalones sucesivos, los niveles de la edificación. Tipo de escala compuesta con descanso. Estas escalas su acabado en baldosa rustica de gres.</i>
<i>Cubierta del Edificio:</i>	<i>Cubierta; Madera aserrada (largueros, tablilla, soleras) Tela asfáltica para impermeabilizar techos, Tejas curvas de arcilla cocida Materiales adicionales: mortero de pega 1:6, Canoas de zinc Está cubierta está apoyada directamente sobre los muros cargueros. En general el estado de la cubierta es bueno y no presenta problemas de humedad o hundimientos que puedan poner en peligro la estabilidad de la construcción. Está cubierta es a dos aguas. la pendiente se presenta entre 30% y 60% Adicionalmente la propiedad cuenta con una terraza con área aproximada 12,25 m2 (3,5 x 3,5)</i>
<i>Canales laterales:</i>	<i>Canales horizontales que recogen las aguas de la cubierta y las disponen en una bajante vertical que las conducen a una caja de aguas lluvias en la parte inferior de la edificación. Estas canales y bajantes son PVC</i>
<i>Fachada:</i>	<i>Los Edificios presentan una fachada con acabados de ladrillo a la vista.</i>
<i>Acceso:</i>	<i>Escalas de ingreso, vaciadas en concreto. También no cuenta con Ascensor</i>
<i>Pisos:</i>	<i>Aunque el estado de los pisos</i>

6.3. DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTRUCTURALES

6.3.1. VIVIENDA

DESCRIPCION INMUEBLE

ATRIBUTO	ALCANCE
Estructura (Aportidado)	La estructura de la vivienda consta columnas y de vigas de amarre que se apoyan en muros portantes perpendiculares entre sí, con una distribución más o menos aproximada en ambas direcciones, lo que hace muy funcional para resistir las fuerzas horizontales producidas por los sismos. Muro de espesor de 20 centímetros en bloque de concreto de 20x20x40.
Fundación:	Se trata de vigas de amarre de fundación de 40X50 centímetros de concreto ciclópeo. Zapatas de concreto. Cimientos en bloque de concreto.
Mampostería:	Tradicional
Muro en ladrillo estructural:	En muros medianeros, divisorios con acabados en revoque estuco y pintura
Muros estructurales:	Además de servir de muros divisorios, soportan su propio peso, las losas y techos de la edificación, y resisten las fuerzas horizontales causadas por un sismo o el viento.
Muros no estructurales:	Son los muros que solo sirven para separar espacios de la vivienda y no soportan más carga que la de su propio peso.
Muros medianeros:	Los que separan la construcción con la del vecino.
Cerramiento	Cerramiento perimetral en adobe estructural.
Alfajías:	elementos estructurales ubicados en la parte inferior de las ventanas



6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

- 6.1. AREAS DEL TERRENO:** Según ficha suministrada por el contratante las áreas son las que se detallan en el cuadro siguiente, en metros cuadrados:

No	TIPO	AREA PRIVADA m2
1	RESIDENCIAL	70,00
2	PARQUEADERO #1	10,00
3	PARQUEADERO #2	N.A
4	CUARTO UTIL	N.A

6.2. LINDEROS:

Los linderos del Apartamento son los que están indicados en la Escritura registrada del reglamento de Propiedad Horizontal IDESC mapa de referencia Pot

o	PUNTO CARDINAL	ALCANCE
1	NORTE	Carrera 61
2	ESTE	Calle 6A
3	SUR	Carrera 62 A
4	OESTE	Calle 9
5	AREA BRUTA UNIDAD	7818 m2

4.5. CONDICIONES URBANISTICAS:

ATRIBUTO	ALCANCE
<i>Componente urbanístico</i>	<i>Andenes, jardines, arborización, luminaria, alcantarillado agua lluvias</i>
<i>Tipo de Edificaciones</i>	<i>Edificación o Unidades residenciales Cerradas, con fachada en ladrillo a la vista</i>
<i>Vías de Acceso</i>	<i>Vía pavimentadas y amplias</i>
<i>Servicios Públicos</i>	<i>El sector cuenta con todos los Servicios públicos, Agua, luz, alcantarillado, gas, telecomunicación, recolección de basura.</i>
<i>Transporte Publico</i>	<i>Transporte Urbano suficiente, tanto barrial como de interconexión con el Mto.</i>
<i>Valorización</i>	<i>Alta, ya que el sector está en desarrollo</i>

4.6. INFRAESTRUCTURA URBANA

INFRAESTRUCTURA	ALCANCE
ACUEDUCTO	Si
ALCANTARILLADO	Si
ALUMBRADO PUBLICO	Si
COMUNICACIÓN	Si
RED DE GAS	Si
VIAS Y ACERAS	Si
ESPACIO PUBLICO	Si

4.7. ECONOMIA. NA

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

TIPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Plan de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL 0373 DEL 2014.

3. INFORMACION JURIDICA.

3.1. PROPIETARIO:

No	PROPIETARIO	TIPO	NIT	DER.	ANOTACION
1	Carlos Alberto Rojas Torres	Residencia	6.086.357	50%	Mat. 370-173434
2	Elda Lucy Abadía Arana	Residencia	38.976.205	50%	Mat. 370-173434
3	Carlos Alberto Rojas Abadía	Parqueadero 81	6.086.357	50%	Mat. 370-481577
4	Elda Lucy Abadía Arana	Parqueadero 81	38.976.205	50%	Mat. 370-481577

3.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 370- 173434 / 370- 481577

3.3. OBSERVACIONES JURIDICAS (limitaciones de Dominio): No se evidenció alguna limitación de Dominio, en los Certificados aportados

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Esta zona se encuentra ubicada en el barrio Cañaveralejo de la Comuna 19 de Cali. Se caracteriza por ser un centro poblado residencial consolidado con vías y jardines de acuerdo al urbanismo de todo el sector que está en pleno desarrollo.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Residencial

4.3. TOPOGRAFIA: La topografía del Sector se considera pendiente en su mayor extensión.

4.4. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

No	ATRIBUTO	VALOR
1	Altura sobre el nivel del mar.	956 msnm
2	Clima promedio	Temperatura media anual de 24°C
3	Precipitación promedio año	1173 mm anuales, distribuida en dos periodos de lluvia

<https://es.climate-data.org/location/276911/>

- 1.7. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.8. **MUNICIPIO:** 001 Santiago de Cali
- 1.9. **BARRIO/VEREDA:** Cañaveralejo – Parque Residencial Cañaveralejo I
- 1.10. **DIRECCION DEL BIEN:** Calle 6 A # 61 – 109 Bloq. I Ap. 402
- 1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Uso Residencial
- 1.12. **USO POR NORMA:** Residencial
- 1.13. **INFORMACION CATASTRA:** Predio F045901090903/
F045902110903
- 1.14. **FECHA VISITA:** 16-10-2020
- 1.15. **FECHA DE INFORME:** 20-10-2020
- 1.16. **FECHA VIGENCIA INFORME:** 20-10-2021 (Artículo 19° Resolución
IGAC 620 DE 2008)

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

No	DOCUMENTO	SI/NO	REFERENCIA
1	Escritura Publica	Si	5133 de 12-10-2002
2	Certificado de Libertad y Tradición	Si	370-481577/370-173434
3	Ficha Catastral	No	NA
4	Planos Arquitectónicos	No	No disponible
5	Plano Catastral	No	NA
6	Copia Factura Servicios Públicos	No	No disponible
7	Copia Factura Impuesto Catastral	Si	No disponible
8	Certificado Estrato Socio-económico	No	No disponible
9	Contrato de Arrendamiento	No	NA
10	Carga por pago de Plusvalía	No	NA
11	Carga por pago de Valorización	no	NA

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NUMERO: 220831P

1.2. SOLICITANTE: Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de sentencias de Cali

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento bajo RPH

1.4. TIPO DE AVALÚO: Método de Mercado o Comparación. Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008.

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

1.6. MARCO NORMATIVO:

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

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

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



INFORME DE AVALUO, VALOR COMERCIAL
Conjunto Residencial Cañaveralejo I
Bloque I Apartamento 402

Agosto 5 de 2022

Bajo normas, valuatoria, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 del 2000
Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014
Avaluador Jorge Muriel Estrada Aval – 16639073