



9706 22102111

PROCESO EJECUTIVO RADIC No. 2000-00448-00

LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE <liquincal@hotmail.com>

Jue 20/10/2022 16:41

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

Buenas tardes, respetuosamente me permito presentar memorial en el siguiente asunto,

REFERENCIA	:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	:	MARIA CRISTINA MONTESDEOCA
DEMANDADO	:	DEMETRIO MALDONADO
JUZGDO ORIGEN	:	DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
RADICACION	:	No. 018-2000-00448-00 – AVALUO INMUEBLE

Por favor, me confirman recibido. Muchas gracias.

LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE***Abogado******Psicólogo***



LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE

ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI

Señor
JUEZ SEXTO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
La ciudad. -

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE : MARIA CRISTINA MONTESDEOCA
DEMANDADO : DEMETRIO MALDONADO
JUZGDO ORIGEN : DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
RADICACION : No. 018-2000-00448-00 – AVALUO INMUEBLE

LIBARDO DE JESÚS QUINTERO CALVACHE, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Cali, en la calle 11 No. 5-54 oficina 507, dirección electrónica: liquincal@hotmail.com, celular 310-8321900, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.673.692 de Cali, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 57.421 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la parte actora, respetuosamente me permito presentar en archivo pdf y en veinte (20) folios el avalúo del inmueble embargado y secuestrado en este asunto, así:

UBICACIÓN, LINDEROS Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, ubicada en la calle 33 A No. 16-51 del Barrio La Floresta de la ciudad de Cali, cuyos linderos según título de adquisición son: NORTE, con propiedad que es o fue del señor HANNOVER ZAPATA, inmueble con nomenclatura 45-47; SUR, con propiedad que es o fue de la señora JESUSA PARDO OROZCO, inmueble con nomenclatura 16-55 sobre la calle 33 A; ORIENTE, con propiedad que es o fue de la señora LAURA TELLO, inmueble demarcado con el No. 16-48-56 de la calle 33B; y OCCIDENTE, con la calle 33 A. Este inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo la matricula inmobiliaria No. 370-361568 y con el número predial D078300370000, número predial nacional: 760010100080600290037000000037.

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

El inmueble fue avaluad, según perito, en la suma de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS (\$143.697.000,00) MONEDA CORRIENTE.

PRUEBAS



LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE

ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI

Acompaño avalúo comercial del inmueble objeto de la medida cautelar, realizado por el perito evaluador, señor JOSE ASUNCION SILVA CASTILLO, en veinte (20) folios.

Cordialmente,

LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE

C.C. No. 16.673.692 de Cali

T.P. No. 57.421 del C.S. de la J.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA



INFORME DE AVALÚO URBANO

TERRENO Y UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN: CALLE 33 A #16 – 51, BARRIO LA FLORESTA.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: COMERCIAL

NO SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-361568 ORIPP-SANTIAGO DE CALI.

ACTIVIDAD DEL TERRENO Y UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL Y COMERCIAL.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100080600290037000000037.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

CONTENIDO – ÍNDICE TEMÁTICO

No.	Contenido	Página
	Cuadro de contenido e índice temático.	2
1	Aspectos generales.	3
1.2.	Ubicación Geográfica Nacional y Departamental, del municipio de Santiago de Cali.	3
1.3.	Ubicación satelital de la zona del inmueble avaluado.	4
1.4.	Ubicación catastral	5
2.	Características Geográficas	5
2.1.	Economía.	5
2.2.	Coordenadas.	5
2.3.	Características climáticas homogéneas.	6
3.	Análisis de costos y presupuestos de construcción de edificaciones.	6
3.1.	Formato de presentación de un presupuesto de obra de construcción de una edificación.	7,8
3.2.	Genéricamente el valor del metro cuadrado de construcción en Colombia.	9
3.3.	Análisis especial de inspección ocular al inmueble.	9
3.4.	Plano arquitectónico básico de edificación de 6.00 x 6.00 metros cuadrados.	10
3.5.	Tabla de FITTO y CORVINI. Índices de estado y conservación de un inmueble.	11
4.	Identificación del solicitante.	13
5.	Objeto del avalúo.	13
6.	Responsabilidad del evaluador.	13
7.	Marco legal del sistema valuatorio en Colombia.	13
8.	Metodología aplicada para determinar el avalúo	14
9.	Normatividad Municipal	14
10.	Análisis de precios de homogenización	14
11.	Cuadros de dispersión y medida central.	14
12.	Plataformas digitales aliadas.	15
13.	Comportamiento de mercado.	15
14.	Comparable 1.	16
15.	Comparable 2.	16
16.	Comparable 3.	17
17.	Comparable 4.	17
18.	Comparable 5.	18
19.	Comparable 6.	18
20.	Análisis de tendencia de medida central.	19
21.	Informe jurídico del inmueble.	19
22.	Análisis de precios y costos de presupuestos de construcción.	20
23.	Determinación del avalúo catastral.	20
24.	Valuación del establecimiento de comercio.	21
25.	Referencias curriculares del coordinador del equipo de trabajo de este informe.	21
26.	Firma del evaluador coordinador.	21
	Anexos generales. Escritura, certificado de tradición, RAA de evaluador y otros.	Pgss.

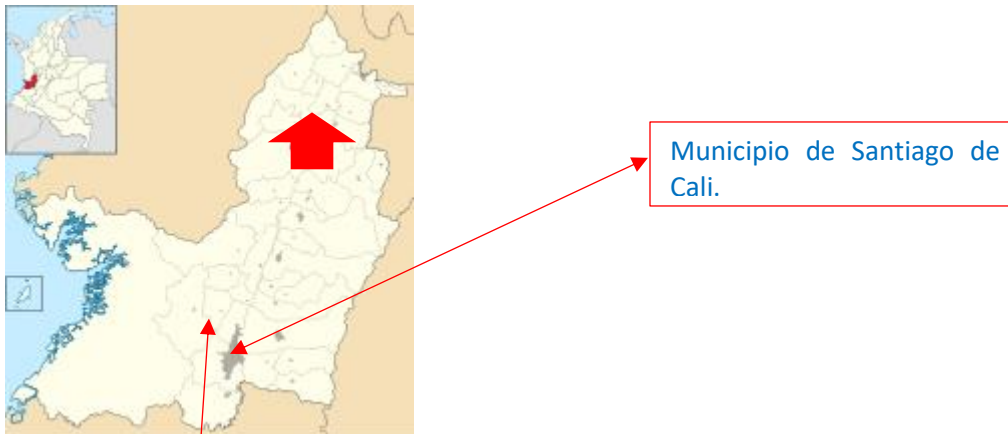
INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

1. **ASPECTOS GENERALES:** Se solicitó el día jueves 12 de mayo del 2022, un informe valuatorio, sobre un inmueble, que está relacionado jurídicamente en un proceso judicial, ubicado en la calle 33 A #16 – 51, del barrio La Floresta de Santiago de Cali.

En el presente trabajo valuatorio, por la relación jurídica que guardan entre sí, el terreno y la unidad de construcción(casa) y su actividad comercial como predominante, se consideró avalúo básico comercial, sin tener en cuenta el establecimiento de comercio. focalizado en el estado de mantenimiento de la unidad de construcción y su ubicación geográfica.

1.2. Ubicación Geográfica Nacional y Departamental, del municipio de Santiago de Cali.

Departamento del Valle del Cauca. República de Colombia.



República de Colombia.



INFORME DE AVALÚO

José Asunción Silva Castillo

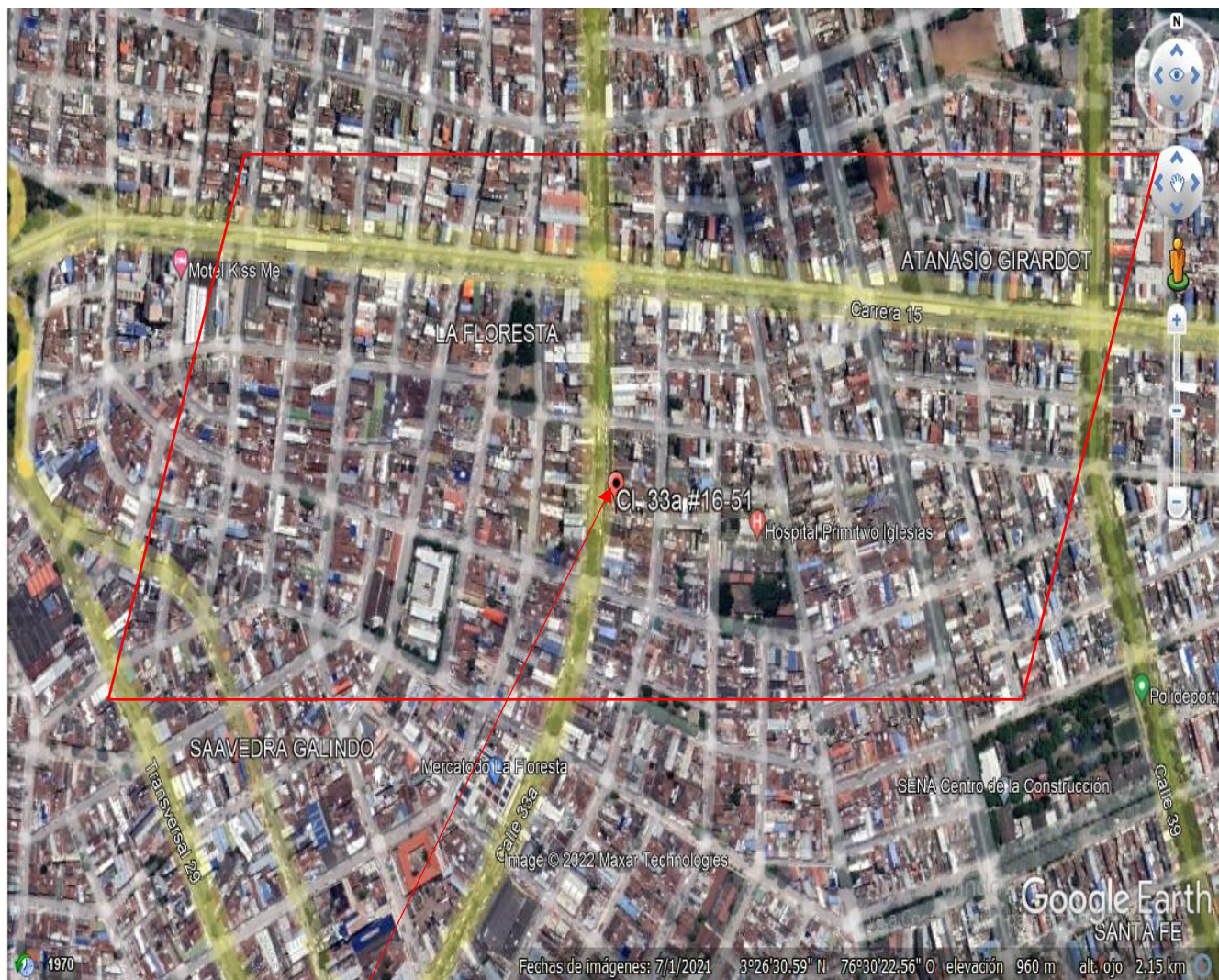
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12.
AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. U-046

Versión: 1.0

Fecha: 18-05-2022

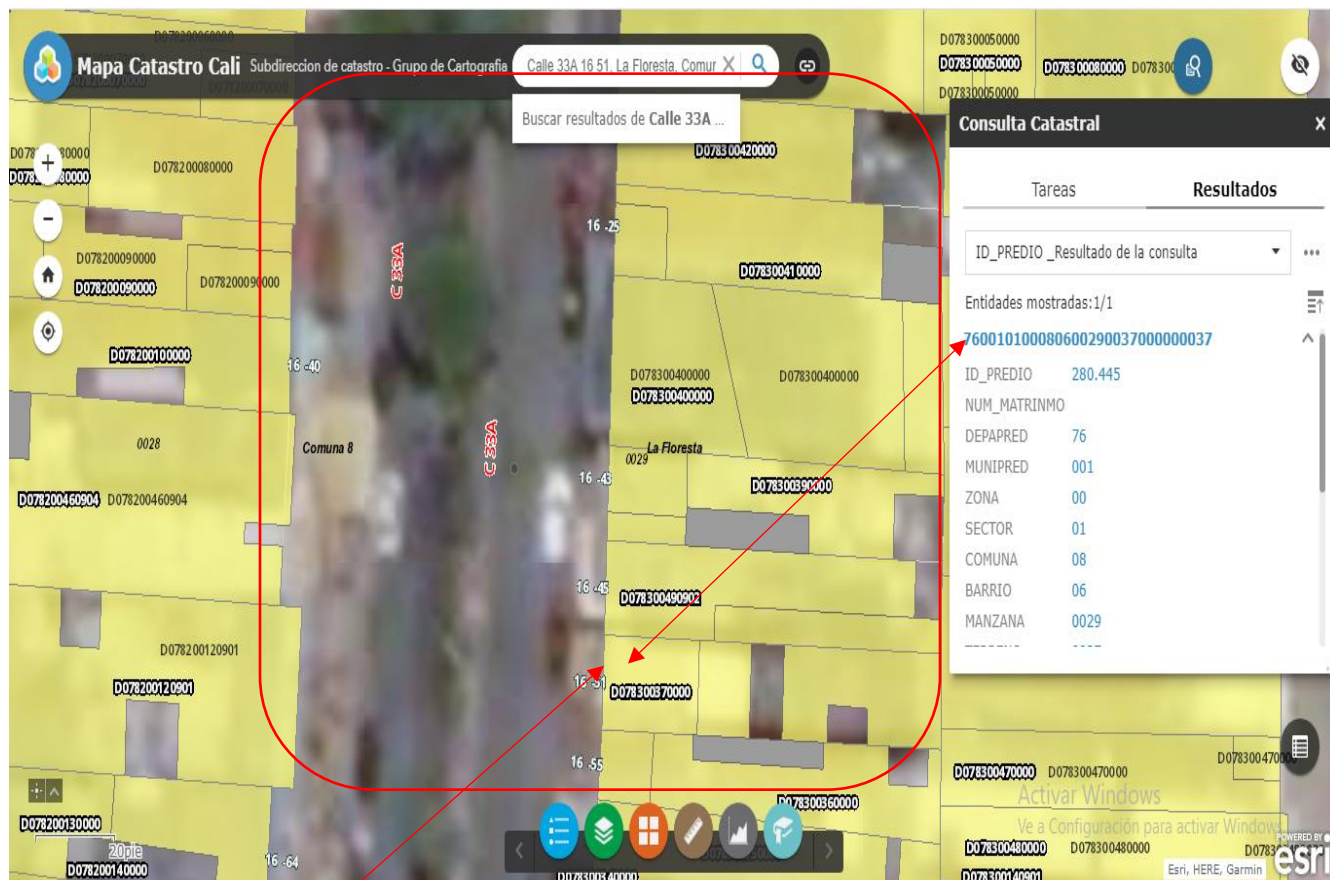
1.3. Ubicación satelital de la zona del inmueble avaluado.



Ubicación del inmueble B/ La Floresta

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

1.4. Ubicación catastral. Fuente plataforma virtual de la Oficina de Catastro de Santiago de Cali.



Ubicación catastral de sujeto de avalúo.
D078300370000

2. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS:

A la parte sur oriental de la ciudad, en territorio plano, a los 957 m.s.n.m. Se ubica el barrio La Floresta. Forma parte de la Comuna 8, rodeado de dos ejes viales principales como son la Autopista sur oriental y la carrera 15, muy cerca del centro histórico. Grandes centros comerciales, colegios, EPSs e IPSs, centros recreativos. El terminal de transportes principal de la ciudad. Cuenta con dos centros de salud y un puesto de salud.

2.1. ECONOMÍA: La Comuna es muy variada en comercio, industrial y residencial. No obstante, nuestro inmueble está netamente en un corredor comercial. Conforme a las tablas de destinos económicos y anexos de construcción, aplicadas en las actualizaciones de la formación catastral para el área urbana Resolución 4131.050.21.S.84 del 28/12/2018 puesta en vigencia fiscal 1º de enero de 2019.

2.2. COORDENADAS: El inmueble 3°26'36.45" N- 76°30'41.58" O. Superficie Total: Comuna 2. 3294 km. Altitud media 957 m.s.n.m.

POBLACIÓN: Comuna. 2005- Total 65.238- Densidad- 29,237 hab./km2 – Urbana. Estratificación: Modal de la comuna es la tres, lo mismo que el inmueble avaluado.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

2.3. Características climáticas homogéneas del inmueble avaluado.

Las generales de la ciudad de Santiago de Cali, los veranos son cortos, calurosos y bochornosos; los inviernos son cortos, cómodos, opresivos y mojados y está nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 19 °C a 29 °C y rara vez baja a menos de 18 °C o sube a más de 32 °C.

En base a la puntuación de turismo, la mejor época del año para visitar Cali para actividades de tiempo caluroso es desde principios de junio hasta finales de septiembre.

3. ANÁLISIS DE COSTOS Y PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.

De manera principal el informe se focaliza en el mantenimiento de la edificación o unidad de construcción que, “es el conjunto de materiales consolidados dentro de un predio”, al momento de la visita e inspección para el inmueble. Para poder realizar un avalúo de construcción en un inmueble, que difiere del valor del terreno; se debe determinar y constatar, el valor promedio del metro cuadrado construido, en cada actividad de obra. Para lo cual se desarrolla el siguiente cuadro, para facilitar el entendimiento de este, así como fundamentar el precio y el valor de la unidad de obra construida. ADEMÁS, SE UTILIZA ESTE ANÁLISIS POR LA DIFICULTAD DE CONSEGUIR INMUEBLES HOMOGÉNEOS.

- Elementos del presupuesto: Planos y especificaciones de obra; como la construcción se realizó históricamente por etapas, en la actualidad no se aportaron estos elementos. No obstante, realizamos una edificación base, de un inmueble, de seis metros de frente por seis de fondo, para homogenizar el precio y valor del metro cuadrado con lo existente. Los valores de cada actividad se tomaron, de la lista de precios de actividades de construcción oficial aprobada por la Gobernación del Valle del Cauca, conforme al [Decreto Ejecutivo departamental 1276 de noviembre del 2021 expedido por la gobernación del Valle del Cauca y Resolución 4151.010.21.1.0021.2022 del 15 de febrero expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali](#).

- El presupuesto se divide en Capítulos; que reúne las etapas generales de la construcción, que se divide en actividades sistemáticamente.

- Actividad de obra: Cronológicamente la labor por su naturaleza y etapa constructiva.

- Unidad de medida: Cada actividad se determina en metros; cuadrados, lineales, cúbicos.

- Cantidad de obra: Es el elemento fundamental, que determina; las etapas de la construcción, su rendimiento, el valor de la mano de obra, valor de alquiler de los equipos, remanentes, perjuicios, y el resultado final, EL PRECIO Y EL VALOR del metro cuadrado construido, que difieren el uno del otro. Para nuestro caso, iniciamos con el:

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

3.1. Formato de presentación de un presupuesto de obra de unidad de construcción.

La obra inicia de cero en zona urbana. Fuente CAMACOL Y ANIF. Conforme a la escritura pública número 3.893 del 11 de octubre de 1991, suscrita en la Notaría Once del Círculo de Santiago de Cali, la construcción base la tomaremos desde el mismo año 1991. En extensión de 5 metros de frente por 26 de fondo.

ITEMS	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1.	Capítulo 1. Actividades Preliminares de Construcción		
1.1.	Localización y replanteo	mt.2	42.0 (N/A)
1.1.1	Descapote y limpieza	mt2	42,0 (N/A)
1.2.	Campamento	mt.2	4 (N/A)
1.2.1	Demoliciones	mt2.	N/A
1.2.2.	Desmonte de aparatos		Generales
1.3.	Taponado de salidas hidráulicas.	mt.3	Generales
1.3.1	Taponado de desagües	mt.3	Generales.
1.3.2	Desmonte instalaciones elect.	mt.2	Generales
1.4.	Instalaciones Provisionales.	mtl	N/A
1.5	Excavaciones Mecánicas	mt.3	N/A
1.6.	Construcción de cerramiento	mt.2	N/A
1.7.	Movimiento de tierras	mt.2	N/A
1.8.	Relleno y nivelación de terreno	mt.2	N/A
1.9	Piso de concreto ligero	mt2	N/A
1.10	Transporte de escombros	mt2	4
2.	Capítulo 2. Cimentación		N/A
2.1.	Explanaciones	mt2	
2.1.1	Excavaciones (6x0.40x0.30)	mt3	
2.1.2	Concreto solado de limpieza	Mt3	
2.2.	Viga de cimentación (6x0.40x.30)	mt3	
2.2.3	Encofrado/cimbra (6x.40)	mt2	
2.2.3.1	Corte de acero de refuerzo(kg)	mt3	
2.2.3.1.1	Ganchos y dobladuras(kg)	mt3	
2.3.	Placas de concreto (6x0.30)	mt.2	
3.	Capítulo 3. Estructura de construcción		N/A
3	Columnas (17/2.40x.30x.30)	mt3	
3.1	Acero de refuerzo	mt.2	

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

3.1.2	Loza de entrepiso	mt.2	
3.1.2.3	Encofrado/cimbra (2.40x.30x.30)	mt.	
3.1.2.3.4.	Vigas	mt.2	
3.1.2.3.4.5	Escaleras	mt.2	
4.	Capítulo 4. Mampostería		N/A
4.1.	Muros de carga	mt2	
4.2	Muros divisorios	mt.2	
4.2.1	Descuentos	mt2	
5.	Capítulo 5. Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.		
5.1	Redes de suministro	mt.3"	12
5.2	Redes de evacuación	mt.3"	12
5.3	Aparatos sanitarios	mt.3"	3
6.	Capítulo 6. Instalaciones eléctricas y afines		
6.1.	Red de alta tensión	mtl	12
6.2.	Redes Internas	mtl	24
6.3.	Tableros	unidad	3
7.	Capítulo 7. Pisos y Pañetes.		
7.1	Sobre piso	mt2	N/A
7.1.2.	Reja de acero de refuerzo	mt2	N/A
7.1.2.3.	Mosaico común	mt2	37,2
8.	Capítulo 8. Cubiertas		
8.1	Loza de concreto	mt2	N/A
8.1.2.	Teja de barro	mt2	42,0
9.	Capítulo 9. Carpinterías Metálicas y de madera.		
9.1.	Madera (1.90x90x0.5)	Unidad	5
9.1.2.	Metálica (1.90x90x0.5)	Unidad	2
10.	Labores de limpieza.	3 unid.	

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

3.2. Genéricamente el valor del metro cuadrado de construcción en Colombia. Fuente CAMACOL Y ANIF. Para nuestro caso, tomaremos un área de 60 metros cuadrados, en estrato medio; lo que significa:

Ecuación: $60 \text{ mt}^2 \times 2.285.000 = \$137.100.000$ Son valores aproximados. En predio urbano. Puede tener variaciones por transporte, financiación, impuestos, pero este precio sería la base.

Lo que es AIU: Administración, Imprevistos y Utilidad, SE TOMO POR EL 18%, está incluido, lo que salga del margen, ya es de cada proyecto.

Cuadro representativo. Se toma estrato medio- 3 -

Ítems	Tipo de costo	Estrato alto	Estrato medio	Estrato básico
1	Directo, Material + Mano de obra	\$2.375.000	\$2.000.000	\$1.375.000
2	Indirecto – AIU- %18	\$342.086	\$285.000	\$247.500
3	Precio Total por m2 y estrato	\$2.717.046	\$2.285.000	\$1.622.500
4	Se adiciona un 7% si son dos pisos, por la estructura, en adelante depende de los pisos.		\$2.285.000x7.5% \$171.375	\$2.456.375

PRECIO MÁS APRÓXIMADO COMO BASE EN NUESTRO TRABAJO DE AVALÚO SERÁ DE \$2.456.375

Para determinar el metro cuadrado de construcción. Aplicando solo estructura, mampostería, cubierta, pintura, puertas e instalaciones de servicios domiciliarios y se descuenta los otros elementos del metro cuadrado.

3.3. Análisis especial de la visita de inspección ocular al inmueble:

1) La unidad de construcción: Conforme a los testimonios de los vecinos laterales y posterior manifiestan, que, si bien es cierto las paredes aparentemente, son medianeras, estaban ya construidas, cuando se posesionó la vendedora Tulia Mazorra de Valencia.

2) Los muros que encierran la unidad de construcción, siendo medianeros, hasta los 12 metros de fondo son elaborados en bareque, con cubierta o repello de cemento, barro y paja y 10 metros de ladrillo común. Con cubierta o repello con cemento y arena rustico, tanto en los laterales, como en la zona posterior. En el frente, 5 metros, es de bareque con cubierta o repello de cemento, barro y paja.

3) En la parte de la unidad de construcción, adaptado a local comercial, está cubierta por una plancha o loza de material, para la cual solo se construyó cuatro columnas para su soporte, en material de ladrillo farol vitrificado, peeling de amarre y ferroconcreto, en la parte posterior, está cubierto con teja de barro.

4) El piso en el local está cubierto por cerámica común y la parte posterior con cemento rígido y mineral.

5) Sobre la plancha o loza, se ha construido un techo con estructura de hierro y teja plástica, haciendo las veces de una pequeña bodega de 5 metros de fondo por 8 metros, sin muros o paredes, con piso de cemento rígido.

6) Las puertas de ingreso, al local es una cortina de hierro y lámina forjada y la puerta de acceso a la vivienda, una puerta con marco y puerta de lámina calibre 18.

INFORME DE AVALÚO

José Asunción Silva Castillo

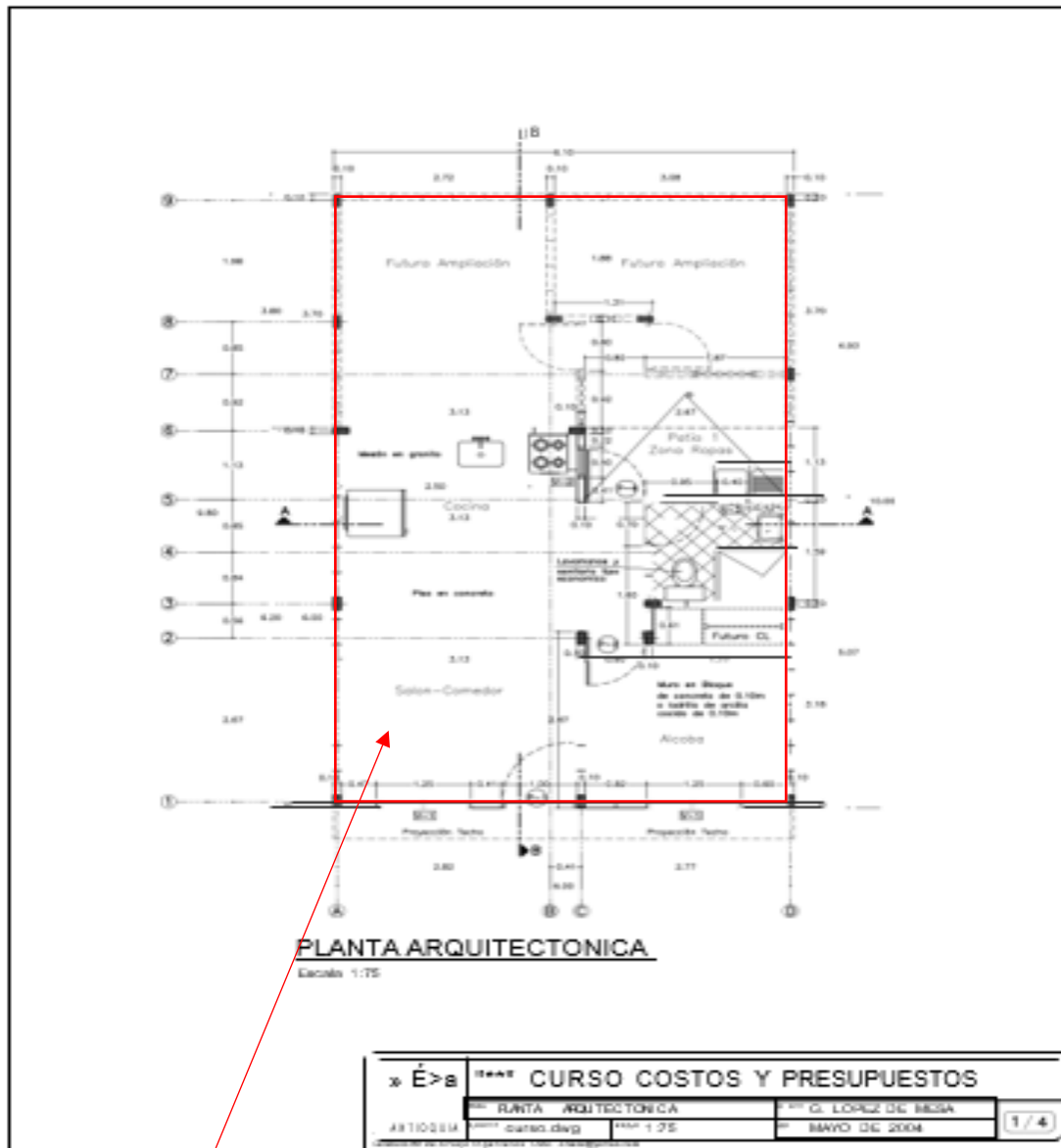
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12.
AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. U-046

Versión: 1.0

Fecha: 18-05-2022

3.4. Plano arquitectónico básico de edificación de 6.00 x 6.00 metros cuadrados.



Plano de planta arquitectónica de edificación de 6.00 x 6.00
Distribución básica interna. Fuente SENA.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

Se verificó el mal estado de las paredes en cuanto estuco y pintura, puertas en mal estado, para cambio total. Instalaciones eléctricas e hidráulicas, en su totalidad deben ser verificadas. La cometida principal y restablecimiento de medidores oficiales, con su revisión.

3.5. Tabla de Fitto y Corvini- Estado y conservación de obra.

Ítems	Estado general del inmueble	Actividad de obra estándar a revisar internacional.
	Tabla de Fitto y Corvini. Depreciación	Armazón; muro; cubierta, piso, pañete.
1	Clase 1	Bien conservado no requiere reparaciones
2	Clase 1.5	Mínimas detalles.
3	Clase 2	Bien conservado requiere reparaciones menores, lucimiento.
4	Clase 2.5	Muy leves en relación con el anterior
5	Clase 3	Bien lucimiento requiere reparaciones sencillas en piso y pañetes.
6	Clase 3.5	Muy leves en relación con el anterior
7	Clase 4	Requiere reparaciones importantes en su estructura.
8	Clase 5	Amenaza ruina su depreciación es del 100%

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

4. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

ÍTEMS	Nombre y apellido	Identificación
1	María Cristina Montes Oca.	C.C. No. Cali.

5. OBJETO DEL AVALUO.

Determinar el valor comercial del bien inmueble, identificado con la Matrícula inmobiliaria números 370-361568, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali. Valle del Cauca, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición y la escritura pública 3893 de 11-10-de 1991, suscrita en la notaría 11 de Santiago de Cali, anotación 4 en sus linderos y medidas, que hacen parte integral del presente informe. El presente informe de avalúo **tendrá vigencia de un año.**

6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

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

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

7. MARCO LEGAL DEL SISTEMA VALUATORIO EN COLOMBIA.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvo en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos y rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

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

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

7.3. Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

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

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

7.6. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales y de expansión urbana.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

8. Metodología aplicada para determinar el avalúo.

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. El bien inmueble en su estructura a la vista, tiene necesidad de ser reparado considerablemente. Ya si se requiere de informe de repotenciación y estabilidad de la unidad de construcción, es materia de otro estudio más técnico y científico.

9. Normatividad municipal:

Se fundamenta en el plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca, del acuerdo municipal 0373 del 2012 y sus reformas y adiciones.

10. Análisis de precios homogenización, visitas y catastro.

10.1. Análisis de precios de inmuebles homogéneos en el polígono. TODOS EN EL BARRIO LA FLORESTA.

11. CUADROS DE DISPERSIÓN Y MEDIDA CENTRAL.

Ítems	Sujeto de avalúo inmb. /Barrio	Unid. mt2.	Precio del inmueble Total \$	Precio x mt2 \$
Com/1/	Inmb. Lamudi/12 de octubre	145	150.000.000	1.034.083
Com/2/	Inmb. Tixus/ Saavedra Galindo	147	200.000.000	1.360.544
Com/3/	Inmb. Nuroa/Santa Moni.Popu.	112	290.000.000	2.589.286
Com/4/	Inmb. Ver Inm. /La Floresta	112(renta)	300.000.000	2.678.571
Com/5/	Inmb. Metro 2 / La Floresta	195 (renta)	298.000.000	1.528,205
Com/6/	Inmb. Trovit / La Floresta	123	180.000.000	1.463.415

Media aritmética: $\$4.362.164/3 = \$1.450.721$

Se tomaron 12 muestras representativas, de las cuales se clasificaron 6, homogenizaron 3.

Concluyendo que, para este inmueble, el valor por metro cuadrado sin deducciones oscila entre:

\$1.300.000 y \$1,600.000.

INFORME DE AVALÚO

José Asunción Silva Castillo

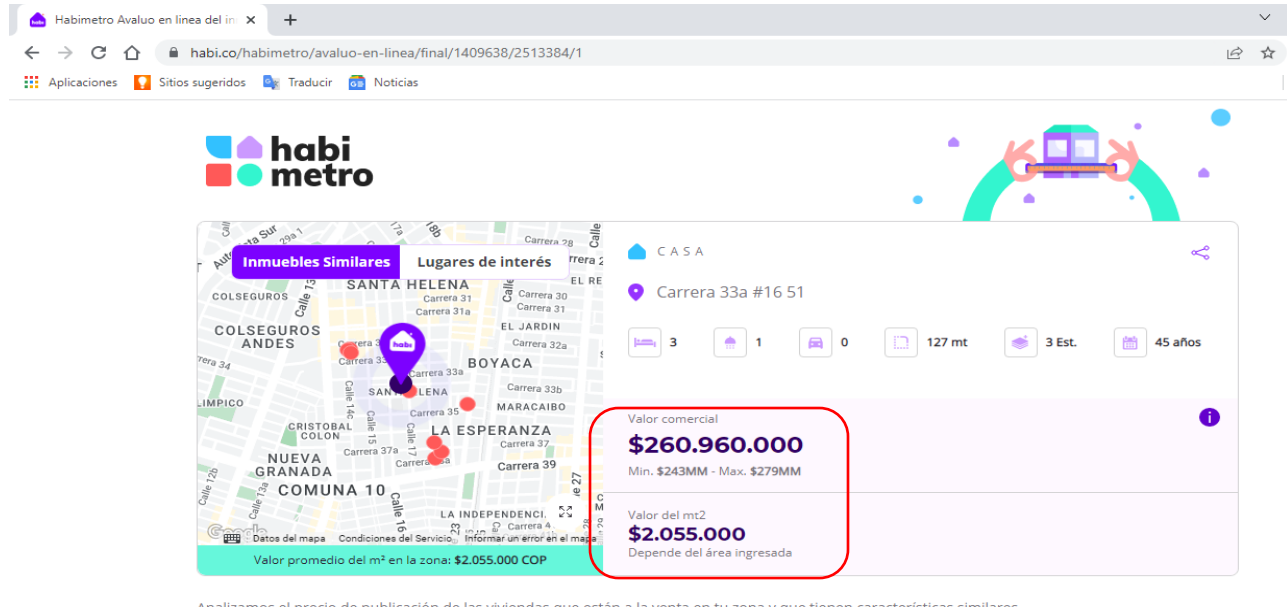
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12.
AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. U-046

Versión: 1.0

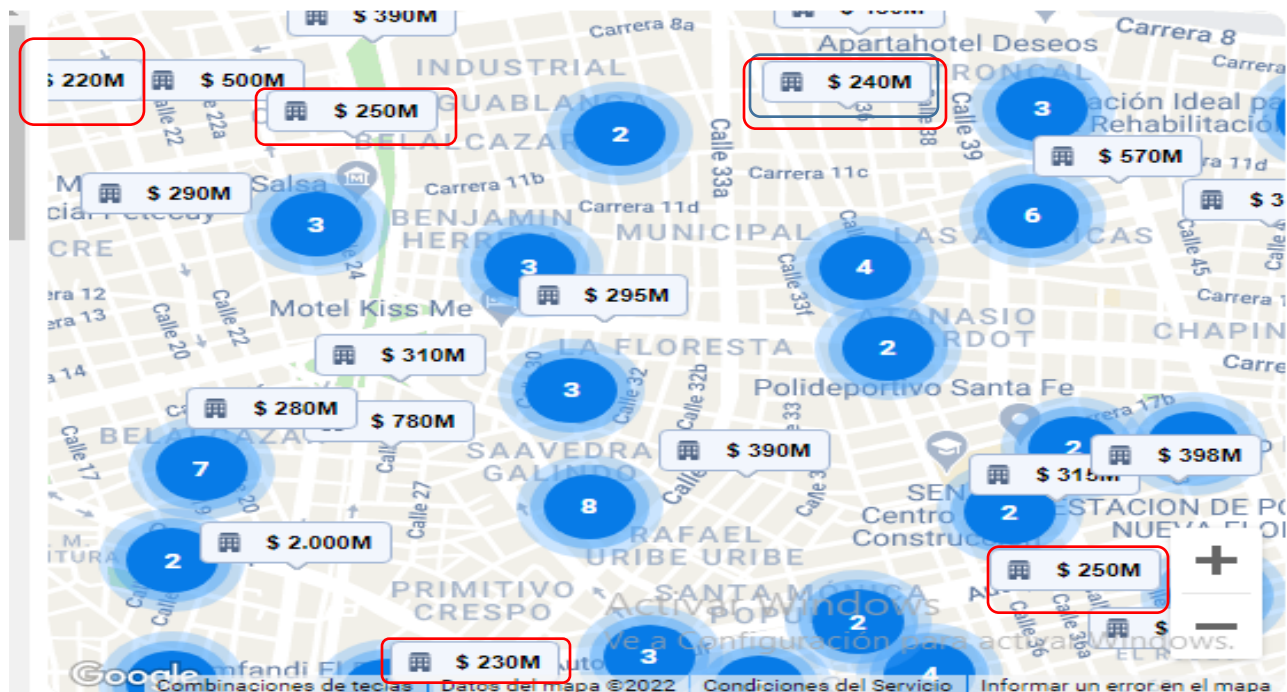
Fecha: 18-05-2022

12. PLATAFORMAS INMOBILIARIAS DIGITALES ALIADAS AL MERCADO.



13. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO EN LA ZONA DE HOMOLOGACIÓN.

Media aritmética $\$1.190.000.000/5 = \$238.000.000$ en promedio en la zona los terrenos son de 150 mt².
 $\$238.000.000/150 = \$1,586.666$. metro cuadrado por mercado digital unidad de construcción estado 2.



INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

Comparables todo promedio, en vigencia de dos meses antes del presente informe. 2022.

14. Comparable 1.



Inmobiliaria Lamudi. Barrio 12 de octubre, Cali, 140 mt2, \$150.000.000. 3 habitaciones, un baño, construida en 1999. 145 mt2.

15. Comparable 2.



Inmobiliaria Tixus. Barrio Saavedra Galindo, a 100 metros de la calle 33 A, y 100 metros de la galería La Floresta. 147 mt2, \$200.000.000, 4 habitaciones, un baño. Sobre corredor comercial.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

16. Comparable 3.



Inmobiliaria Nuroa, Barrio Santa Mónica Popular, 112 mt2, \$290.000.000.

17. Comparable 4.



Inmobiliaria Ver inmuebles. Barrio La Floresta, 112 mt2, \$300.000.000. Un local, 6 dormitorios, piso de cerámica. Produce \$1.500.000 mensuales. Muy cerca del inmueble en estudio.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

18. Comparable 5.



Inmobiliaria Metro cuadrado, Barrio La Floresta, 195 mt2, 4 habitaciones, 2 baños, estrato 3, \$298.000.000. Cuenta con un aparta-estudio en renta independiente.

19. Comparable. 6.



Inmobiliaria Trovit, Barrio La Floresta, cerca del inmueble en estudio, 5 habitaciones, 2 baños, \$180.000.000. Área construida 123 mt2; 6 x 27. Cerca de la vía principal calle 33.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

20. ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).

Uso de las construcciones y/o edificaciones. - Es la actividad que se desarrolla en una unidad de construcción. (Artículo 48 de la Resolución 70 de 2011 IGAC) y Resolución 4131.050.21.S.84 del 28/12/2018 puesta en vigencia fiscal 1º de enero de 2019. Código de destino urbano actual: 113. **Corredor comercial**, Corredor Comercial: Es aquella construcción comercial, localizada en un corredor comercial. Se entiende por corredor comercial aquel espacio geográfico, cuya actividad económica predominante es el comercio desarrollado predio a predio en grandes zonas de la ciudad o sectores (todo tipo de comercio).

Ítems	Comparables.	Factor de comuna	Avalúo /22 \$x mt2	Área construida m2
1	Mercado directo	Medio/8	1.450.000	%150
2	Mt2 construcción CAMACOL.	Medio/8	\$2.456.375	%150
3	Avalúo herramienta digital	Medio/8	2.055.000	%150
4	Comportamiento mercado digital	Medio/8	1.586.666	%150
Total	Suma de avalúo de comparables		3.036.666	%150
	Promedio		1.518.333	%150

21. INFORME JURÍDICO DEL AVALÚO DEL INMUEBLE EDIFICIO O CASA (Unidad de Construcción).

Ítems	Concepto	Identificación
1	Número predial nacional	760010100080600290037000000037
2	Predio y Ficha catastral	D78303700-95
3	Matrícula inmobiliaria- anotaciones 3 y 4.	370-361568 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca
4	Escritura Pública.	Escritura pública número 3.893 del 11 de octubre de 1991, suscrita en la Notaría Once del círculo de Santiago de Cali.
5	Propietarios 100% C/U.	Demetrio Maldonado Carrera C extranjería 218123
6	Área del predio	130 mts2 aproximadamente.
7	Construcción- según catastro	145 mts2.
8	Nomenclaturas	Calle 33 A No. 16 - 51.
9	Linderos –	Se verificó y constato en la visita al inmueble que corresponden a los tratados en la Escritura pública número 3.893 del 11 de octubre de 1991, suscrita en la Notaría Once del círculo de Santiago de Cali.
10	Barrio La Floresta	Comuna 8. Estrato 3.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

22. **ANÁLISIS DE PRECIOS DE COSTOS Y PRESUPESTOS DE CONSTRUCCIÓN**; Con fundamento en estudios de CAMACOL, DNP, MINVIVIENDA. CONSTRUDATA.

Tomamos el estrato medio \$2.456.375. Cuadro de la página 9 de este informe.

23. Determinación del avalúo comercial del inmueble.

Ítems	Factor	Unidad	Valor tomado por metro cuadrado	Valor
1	Vida útil (años)	70		
2	Vetustez (años)	31		
3	% de edad	21,7		
4	Estado (Fitto y Corvini)	4		
5	Depreciación	34,73%		
6	Área Construcción mt2	145	\$1.518.333(#20.Pg.18)	
7	VALOR RECOMENDADO		145 x \$1.518.333=220.158.285	\$220.158.285
	Depreciación		\$76.460.972	
	Resultado		\$220.158.285 - \$76.460.972	\$143.697.313

El peso del valor del inmueble está en la unidad de construcción.

El valor del resultado del método aplicado es \$143.697.000

Un precio promedio de negociación de este inmueble sería \$143.697.000.

VALOR RECOMENDADO CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS.

INFORME DE AVALÚO	José Asunción Silva Castillo	Código: AV. U-046
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, Categorías 1,2, 11 y 12. AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 18-05-2022

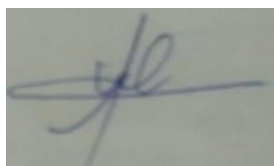
24. VALUACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:

No aplica.

25. REFERENCIAS CURRICULARES DEL EMISOR DEL EQUIPO QUE TRABAJO EN EL INFORME.

A través de la coordinación del abogado conciliador, evaluador de bienes, José Asunción Silva Castillo, cuyos créditos se anexan al final del presente informe; abogado graduado en el año 1992, abogado conciliador diplomado de la Uniatlántico desde 2010 hasta la fecha, evaluador desde 2009, actualmente, adscrito a la ANAV. Egresado del SENA curso de complementación de administración de costos y presupuestos de construcción de edificaciones. Se formó un equipo básico, así; un contador, un ingeniero civil, economista, además de consultar con otros colegas conocedores del ramo de la inmobiliaria en especial arrendamientos y finanzas de dicho campo.

26. FIRMA DEL AVALUADOR COORDINADOR.



JOSÉ ASUNCIÓN SILVA CASTILLO

C.C. 16.679.284 de Cali.

T.P. No. 64.398 C.S.J.

AVAL. 16679284 ANAV.