

## MEMORIAL AVALUO 2016/767

Comunicaciones Banco Cuidad <hugoalbert01@hotmail.com>

Mié 23/06/2021 16:24

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

📎 1 archivos adjuntos (11 MB)

AVALUO COMERCIAL-CATASTRAL.pdf;

Buenas tardes,

Por medio del presente adjunto memorial con avalúo comercial-catastral del inmueble dentro del proceso de la referencia.

DEMANDADA: LIGIA PERALTA PRIETO

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C 14.959.486

T.P 22.556 C.S.J



9710-62726

Santiago de Cali, Junio 18 de 2021.

Sr.

JUZGADO Sexto Civil Municipal de Ejecución de Cali  
E.S.D

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo para Hacer Efectiva la Garantía Real

DEMANDANTE: Arnoldo José Calero Cadavid

DEMANDADO: Ligia Peralta Prieto

RADICACION: 2016-767

JUZGADO DE ORIGEN: 25 Civil Municipal

Presento a usted el Avalúo de la propiedad de la demandada **LIGIA PERALTA PRIETO**, 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 numeral 4 ibidem, el avalúo sería:

Avalúo catastral 2021.....\$ 25.612.000

Incremento del 50%.....\$ 12.806.000

---

Total Avalúo \$38.418.000

❖ 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 sería: Setenta y Un Millones Cuatrocientos Sesenta y Dos Mil Quinientos Seis Pesos m/cte (\$71.462.506)

*Por consiguiente, solicito al señor Juez, tener como avalúo del inmueble para el año 2021, la suma de Setenta y Un Millones Cuatrocientos Sesenta y Dos Mil Quinientos Seis pesos m/cte (\$71.462.506)*

*Anexos:*

- *Avalúo 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 Propriet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
PERALTA PRIETO LIGIA	4	100%	CC	66784089

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
164	10/02/2003	16	CALI	15/02/2003	175757

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100060100310032000000032	Avalúo catastral: \$25,612,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: K1 A13 72 96	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 2	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 35 Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 54	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 9	Descripción Anexo: ESTRUC. MADERA FINA;CUBIERTA ZINC; ETERNIT O TEJA
Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IIGAC): "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 PEREASERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete  
Código de seguridad: 28174

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 válido 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**



**RolNo No: 89010000004748282 C.C.: 14838488  
RODOLFO BEJARANO HUGO ALBERTO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALÍ  
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALÚO CATASTRAL  
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUJ  
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7706  
8451243461 15/06/2021 03:38:23 p.m. 1 DE 1**





**PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



**Premio Corona Pro Hábitat**  
Convocatoria profesional 2011  
*Mención*

Santiago de Cali, Marzo 04 de 2.021

Señores:

**JUZGADO 06 CIVIL MUNICIPAL**  
**EJECUCION**  
L.C.

**Ref. Bien Inmueble Propiedad de: LIGIA PERALTA PRIETO NIT: 66.784.089**

Cordial Saludo:

Atendiendo su gentil solicitud, del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis de la ciudad de Santiago de Cali, (Valle Del Cauca), con Matricula Inmobiliaria: **No.370-175757**, de propiedad del Señora: **LIGIA PERALTA PRIETO NIT: 66.784.089**, visita de peritaje atendida por la propietaria del predio.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

La vivienda producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SEIS PESOS (\$ 71.462.506) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:

Arq.Ing. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**  
Matricula Prof. CPNAA: No. A45492013-76041353



## **CONTENIDO**

### **PRESENTACIÓN**

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. INTRODUCCION
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4. ASPECTO JURÍDICO
5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO
6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE.
7. ASPECTO ECONÓMICO
8. METODOLOGIA
9. FUENTES CONSULTADAS
10. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCIÓN
11. PATOLOGIAS
12. CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO
13. VIGENCIA
14. ANEXOS



Santiago de Cali, Marzo 04 de 2.021

Señores:

**JUZGADO 06 CIVIL MUNICIPAL**  
**Ejecucion**  
Valle del Cauca  
Santiago de Cali.

**REFERENCIA:** El objeto del estudio es estimar el estado actual y Avaluar el bien Inmueble en comunidad ubicado en el Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis de la ciudad de Santiago de Cali, (Valle Del Cauca),



**Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria. Procedemos a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis de la ciudad de Santiago de Cali, (Valle Del Cauca), de la actual nomenclatura.



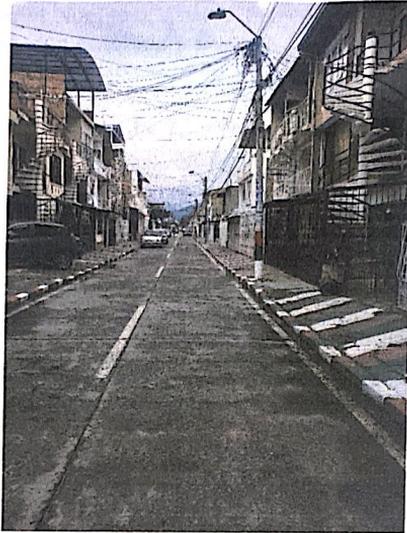
## 2. INTRODUCCIÓN

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

- Inspección ocular general a la propiedad (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.
- Diagnostico Edificación.
- Los diferentes factores de oferta y demanda de este tipo de Edificaciones.

## PRINCIPALES FACTORES DE ESTIMACIÓN

- 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.



### **3. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

#### **Características generales del sector.**

**3.1 Urbano** Inmueble ubicado en Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis de la ciudad de Santiago de Cali, (Valle Del Cauca), con los siguientes límites:

Norte: Carrera 1ª Norte.

Sur: Avenida Ciudad de Cali.

Oriente: Palmira y Candelaria.

Occidente: En línea recta con la Avenida Simón Bolívar (Calle 70).

#### **3.1 Estratificación socioeconómica.**

El sector se encuentra clasificado como estrato Socioeconómico (2).

#### **3.2 Actividad Predominante.**

Residencial

Se localiza en el sector Nor Oriental de la ciudad de Cali, Se caracteriza por ser un sector de localización ordenada y Discriminada de actividades de comercio y de servicios.

**3.3 Dirección:** Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis del municipio Santiago de Cali.



**3.4 Clase de inmueble:** Edificación de tipo Residencial.

**3.5 Localización:** Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis, del municipio de Cali (Valle), Sector Norte de la ciudad.

**3.6 Vecindario:** Urbanización calimio, Los Alcázares y Fonaviemcali. Los hitos más importantes del sector son la biblioteca de San Luis, el banco de la mujer, la iglesia San Marcos e instituto técnico Pedro Antonio Molina., Casa comunal, Unidad Recreativa Polideportivo Floralia - Cali - Centro recreativo, Iglesia Católica y viviendas. Predominando el uso residencial.



**3.7 Vías de acceso del Predio:** Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables, por la carrera 1ª, como por la Calle 70 y Avenida ciudad de Cali, lo cual permite un rápido y fácil acceso a la vivienda en alusión.

**Carrera 1ª.** Importante eje vial que comunica el centro con el norte de la ciudad, vía de gran importancia que se vuelve intermunicipal y en cuyos alrededores se desarrolla medianamente la actividad Comercial.

**Calle 73.** Vía de doble sentido, de bajo flujo vehicular; permite de igual manera acceder al predio en mención, esta calle comunica zonas residenciales.

**3.8 Transporte:** Servicio del Transporte Masivo (Mío) por la Carrera 1ª, de igual manera cuenta con buen servicio de transporte público urbano, intermunicipales y taxis a todos los sectores de la ciudad.

**3.9 Servicios Públicos:** El sector goza de todas las posibilidades de conexión a la red de energía eléctrica de Emcali, telefonía, El servicio de agua, alcantarillado y gas.

### **3.10 infraestructura urbanística.**

El predio cuenta con accesos importantes, sobre todo por la carrera 1ª eje vial sobre calzada de doble sentido, tanto por la calle 70 y Avenida ciudad de Cali.

La estructura urbanística del sector cuenta con alumbrado público y señalización vial.

## **4. ASPECTO JURÍDICO:**

**4.1 Propietarios: LIGIA PERALTA PRIETO NIT: 66.784.089**

### **4.2 Titulación:**

Matricula Inmobiliaria No. **370-175757**



### **Servicio de Acueducto:**

Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece al sistema de la Red Baja, son abastecidos a través de la Tubería de Transmisión Norte.

### ***Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario***

Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Área Tributaria Río Cali a través del Canal de la Calle 72.

Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Área Tributaria del Río Cauca a través del Colector Calle 84 y Colectores Cra 3N y 4N. Posee Estación de Bombeo de Agua Negras de Floralia.

### ***Servicio de Aseo***

Servicio Zona Norte.

### ***Servicio de Energía:***

Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: No lo atraviesa.

Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: Lo atraviesa el circuito Fundente en un ramal al interior del Polígono a lo largo de la Calle 73 entre Cras 2BN/9N. Lo atraviesa el canal San Luis - Menga en forma longitudinal y en forma perimetral del Polígono en varios ramales.

Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales.

Infraestructura de Energía Secundaria: Si existe.

Servicio de Energía: Si existe el servicio, alimentado de la Subestación San Luis (Calle 73 con Cras 1A5-2/1A6).

Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 14": Existe sobre la calle 70N entre carrera 4N y 9N por el separador de la vía.

Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 3" sobre la calle 71 calzada norte entre carrera 4N y 6N, Sobre la carrera 6N



calzada occidental entre calle 71A y 71H, sobre la carrera 3DN calzada oriental entre calle 72 y 72C. Ramal de 2" sobre la calle 71H calzada sur entre carrera 6N y 7AN, sobre la carrera 7AN calzada occidental entre calle 71H y 72, sobre la calle 72N calzada sur entre la carrera 7AN y 9N, sobre la carrera 9N calzada oriental entre calle 72 y 82, sobre la calle 72C calzada norte entre la carrera 9 y 3, sobre la carrera 3 calzada occidental entre calle 72 y 82, sobre la calle 73 calzada sur entre la carrera 9 y diagonal 7N, sobre la calle 82 calzada norte entre carrera 9N y 3N, sobre la diagonal 7N calzada oriental entre calle 73 y 4, sobre la carrera 5N calzada norte entre diagonal 7N y calle 73, sobre la carrera 1FN calzada norte entre calle 73 y 80, sobre la carrera 1GN calzada norte entre calle 80 y 82, sobre la calle 82 calzada oriental entre carrera 1G y 1FN.

Infraestructura de Gas Red Anillos en polietileno a 60 psi de ¾" Acometida: Existente.

Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Guadales (ubicada en el espacio público de la carrera 4N con calle 71A).

#### ***Servicio Telefónico:***

Infraestructura de Teléfonos Existente: Polígono es atendido por la Planta Telefónica de San Luis. Los sectores que tengan pendiente la regularización vial y urbanística, no se les dará el servicio.

#### **Normas Aplicables:**

- \* Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59
- \* Aislamientos: Artículo 60
- \* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379
- \* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252
- \* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

***Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.***

#### **4.3 Normas Urbanas:**

**NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**



## **AREA COMUNAL DE USO PRIVADO**

Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m<sup>2</sup> por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m<sup>2</sup> como mínimo.

## **SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS**

La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el Aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros.

Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

## **GENERALES**

Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.

Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.

En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m<sup>2</sup> y lado menor de 2 metros.

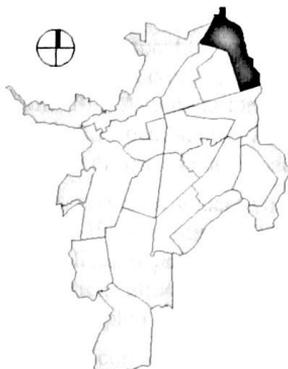
## **ESTACIONAMIENTOS:**

Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:

En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.



## COMUNA 6



La comuna 6 se ha configurado en gran parte a través de procesos de invasión o de urbanizaciones clandestinas, que llevaron a sus moradores a la adecuación de tierras pantanosas efectuando rellenos espontáneamente sin cumplir con normas de urbanización sobre cesión de vías, zonas verdes y dotación de servicios públicos, situación que se ha venido ajustando a través del tiempo.

Conformada por 18 barrios legalmente constituidos y 5 invasiones o asentamientos subnormales habitados por el 10% de la población de la Ciudad de Cali, es una comuna que se encuentra en proceso de redensificación. Su principal uso es el residencial, con viviendas de estratos socioeconómicos bajo y medio-bajo. Los restantes usos comerciales, institucionales y de zonas verdes corresponden a las actividades complementarias a escala de barrio (que no son representativos a nivel urbano). En esta comuna se presenta un conflicto en los usos del suelo en la franja correspondiente a la Zona Forestal Protectora, la cual ha sido afectada por procesos de relleno de las orillas con fines residenciales, de producción pecuaria y otros usos.

En 1993 la comuna presentó un alto índice de actividad edificadora representada por viviendas de interés social y aunque los servicios públicos tienen una amplia cobertura, todavía hay zonas que carecen de alcantarillado o poseen un servicio muy deficiente, debido a la ubicación de estos terrenos por debajo del nivel del Río Cauca lo que hace necesario el bombeo de las aguas.



*Mención*

El amueblamiento urbano de la comuna 6 es escaso y presenta marcadas diferencias entre la Carrera 1 hacia el norte y la Carrera 1 hacia el sur. Gran parte de las vías y los andenes de la comuna, al igual que la construcción de viviendas, se ha realizado por procesos de autoconstrucción.

Los principales corredores viales lo constituyen la Carrera 1 o recta Cali - Palmira, sin ninguna facilidad peatonal constituyéndose en una división física dentro de la comuna, y la Calle 70 o Autopista Oriental con 4 semáforos y un puente peatonal. Las facilidades peatonales son insuficientes para la comunicación de esta comuna con el resto de la ciudad.

La comuna demanda todos sus servicios educativos en otros sectores de la ciudad y presenta altos índices de ausentismo escolar; carece de centros hospitalarios e inspección de policía, a pesar del alto nivel de inseguridad y presencia de pandillas juveniles; tiene altos índices de desempleo y la principal fuente de trabajo la constituye el empleo informal o independiente.

Debido al tipo de urbanización con calles peatonales estrechas y a los asentamientos subnormales en las riberas de los ríos, a la desecación de humedales y a la construcción de jarillones, la exuberante vegetación que poblaba no sólo las orillas de los ríos, al igual que la fauna asociada, han ido desapareciendo. Un elemento representativo en esta comuna lo constituye la agricultura urbana y la producción pecuaria.

El Plan de Desarrollo de Cali contempla para esta comuna 3 macro proyectos: el Canal CVC que ya se encuentra en construcción, la construcción de la Avenida Ciudad de Cali que todavía no define los sectores que afectará y la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, PTAR, que ha generado gran expectativa en la zona de influencia.

La comuna 6 está conformada por 27 barrios y sectores los cuales son:<sup>1</sup>

- San Luís I
- San Luís II
- Jorge Eliécer Gaitán
- Quintas de salomia
- Tejares de salomia
- Solares de Comfandi I etapa
- Solares de Comfandi II etapa
- Solares III etapa
- C.R. Ciudadela Cataluña



- Cunas del sol
- Paso del Comercio
- Los Alcázares I
- Los Alcázares II
- Petecuy I etapa
- Petecuy II etapa
- La Rivera I
- Los Guadales
- Oasis de comfandi
- Petecuy III etapa
- Floralia I
- Floralia IA
- Floralia I Sector II
- Floralia II
- Floralia III
- Fonaviemcali
- Calimio
- Comfenalco

## **5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

**5.1 LINDEROS:** El Inmueble está ubicado en la Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis del municipio Santiago de Cali, (Valle del Cauca), cuyos linderos son los siguientes:

- Norte:** En línea recta 9,50 metros con predio de Abigail Moreno.  
**Sur:** En línea recta 9,50 metros con predio "Lote 487".  
**Oriente:** En línea Recta 3,70 metros con calle 73.  
**Occidente:** En línea Recta 3,70 metros con lote 501, de Elena Estrada.

## **SISTEMA CONSTRUCTIVO:**

Con muro en ladrillo común, estructura puntual (columnas), muros confinados divisorios, sistema sanitario e hidráulico existentes.



**Topografía:** Plana

**Forma geométrica:** regular.

**Área Lote:** 35,15 m<sup>2</sup>.

**Área construida Piso 1,2 y 3:** 55,30 m<sup>2</sup> Construidos

**Total, Área construida:** 55,30 m<sup>2</sup> Construidos

**Estado Actual:** El Inmueble se encuentra en un estado regular en cuanto a su conservación, carece de mantenimiento en su primera planta.

**3.1 Detalle de construcciones:** Tipo: Edificación (3) pisos.

**Objeto de Avalúo:** Primer, segundo y tercer piso

**Antigüedad:** Fecha de Construcción: (1.984) – Edad (37) Treinta y Siete años.

**Estado de conservación:** ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS.

**Acabados:** Calidad media, con carencias en cuanto a su conservación.

### **MATERIALES DE LA EDIFICACIÓN EN GENERAL Y TERMINADOS DEL INMUEBLE:**

**FACHADA:** Repello liso y pintura de vinilo Exterior.

**PISOS:** Piso (1) en Baldosa.



CIELO RASOS:

En el interior del inmueble, se observo cielo perteneciente al entre piso, en el piso (2) Losa y Cubierta en Teja de Eternit en el tercer piso.

VENTANAS:

Carpintería metálica, ventanas en Aluminio y ventanales en hierro.

PUERTAS:

Se observó en el interior del inmueble puertas metálicas, igual en el acceso principal.

BAÑOS :

Sanitarios línea económica y Enchapes en cerámica.

CUBIERTA:

cubierta a dos aguas en Eternit.

ENCHAPES:

Cerámica línea económica.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble consta de (3) Dos plantas.

**NIVEL 1:** sala comedor, cocina, patio, zona ropas.

**NIVEL 2:** habitaciones, baño.

**NIVEL 3:** Habitación

- Servicios Públicos e Instalaciones especiales: **Completo.**
- Aprovechamiento: **Completo.**

## 7. ASPECTO ECONÓMICO.



- a. **Utilización económica:** la edificación fue construida con fines Residenciales.
- b. **Actualidad edificadora de la zona:** Moderada, Alta, consolidada.
- c. **Comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en la zona:**

**Oferta:** Alta.

**Demanda:** Alta.

## 8. 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.

SUGETO	superf. Construida		FACTOR	VR.M-2. HOMOGENIZADO	ORDENADO
	\$5,30	valor/mt.			
1	180.000.000	130	1.384.615	1,0892	1.508.172
2	252.000.000	235	1.072.340	1,1557	1.239.273
3	280.000.000	244	1.147.541	1,1600	1.331.174
4	110.000.000	125	880.000	1,0850	954.974
5	180.000.000	216	833.333	1,1460	954.974
6	135.000.000	120	1.125.000	1,0806	1.215.621
7	150.000.000	180	833.333	1,1253	937.721
8	148.000.000	130	1.138.462	1,0892	1.240.053
9	95.000.000	66	1.439.394	1,0178	1.465.081

NUMERO	VALOR	D. SIMPLE	DSC
6	937.721	-77.876	8.084.832.438
1	954.775	-60.822	3.699.285.273
4	954.974	-60.623	3.675.117.818
5	1.214.917	199.320	39.728.562.060
2	1.215.621	200.024	40.009.700.588
	1.239.273	223.676	50.031.084.814
7	1.240.053	224.456	50.380.808.164
3	1.331.174	315.577	99.589.000.718
8	1.508.172	492.575	242.830.378.913
			53.187.597.589



SUMA	4.062.387
DATOS	4
MEDIA	1.015.597
MEDIANA	1.215.621
MODA	NA
MINIMO	954.775
MAXIMO	1.508.172

SUMA DSC	53.167.597.589
DATOS DSC	3
VARIANZA	17.722.532.530
RANGO	553.397
% ASIMETRIA	NA
DESV. EST.	133.126
COEF. VAR.	13,11

1.015.597	
35,30	35.850.565

OFERTA	AREA-COMET	FECHA-OB	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	FITO Y CORVINI				
								% DEPRECIACION X EDAD Y ESTADO	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION
35,3	55,3	1984	37	3,00	MURO CANGUERO	100	37,00%	38,86%	\$ 1.053.283,00	409.305,77	643.977,21	35.611.941

CONCLUSION	
VR. LOTE	35.850.565
VR. CONTRUCCIONES	35.611.941
VR. TOTAL	71.462.506

### 8.1. MÉTODO DEL COSTO:

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para encontrar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (37) años de antigüedad, **ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS (3.0)** y una vida técnica de 63 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del 35,30 %.

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 \$ 1,053.283 Valor costo total metro cuadrado de Vivienda de Interés Social.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
AREA DE LOTE	35,15 m2	\$ 1.019.930	\$ 35.850.565
ÁREA CONSTRUIDA	55,30 m2	\$ 643.977	\$ 35.611.941
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 71.462.506</b>



## FUENTES CONSULTADAS:

- Fedelonjas
- Estudios valor suelo urbano, Lonja Cali – Cámara de Comercio
- Construdata (2020)

**NOTA:** En el presente Avalúo, no se incluye Muebles ni Equipos.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

**Primer Piso:** baldosa de cemento, lavadero, ventanas metálicas y vidrios traslucidos, cocina con mesón en concreto, lava platos, patio y una puerta de acceso metálica con su respectiva chapa.

**Segundo Piso:** se accede a ella por una escalera Interior en granito pulido, pasamanos, Habitaciones, (1) baño con puerta metálica, losa en concreto.

**Tercer Piso:** se accede a ella por una escalera Interior en concreto y granito pulido, pasamanos, Habitación, Piso en Baldosa, (cubierta), en entramado en teja de Eternit.

- Acometida de Servicios Públicos
- Aprovechamiento Completo.
- Es un Bien de Carácter Privado.
- No es un Ejido
- No hay indicaciones de tener algún tipo de hidrocarburos en su suelo.

## 10. PATOLOGIAS:

Se consideran Patologías Constructivas las diferentes lesiones patológicas habituales en las Edificaciones, y se clasifican por su causa o agente causante.

**Patología de Los Elementos No Estructurales:** se encontraron Patologías moderadas en los diferentes muros, estos debido a su vetustez y a la falta de mantenimiento.



## 6. 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, el cual se encuentra localizado Carrera 1ª-13 # 72-96 B/San Luis I de la ciudad de Santiago de Cali, (Valle Del Cauca). – Zona Nor Oriental tiene un valor Comercial de:

**SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS  
MIL QUINIENTOS SEIS PESOS (\$ 71.462.506) 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**  
Matricula Prof. CPNAA: No. A45492013-76041353

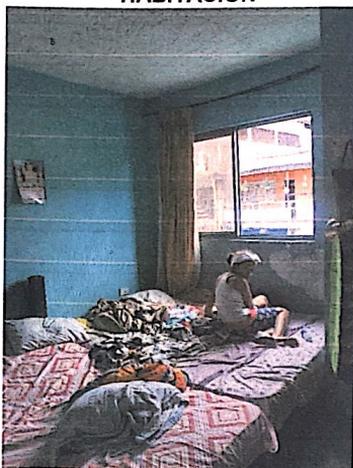
Anexo. Registro fotográfico.

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

**AREA SOCIAL**



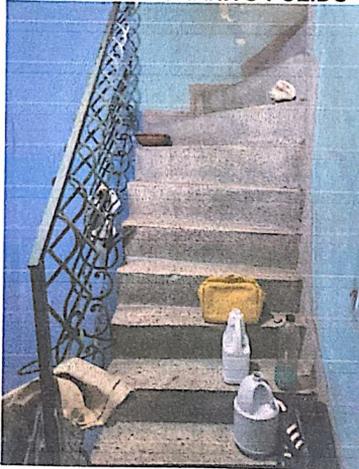
**HABITACION**



**HABITACION**



**ESCALERA GRANITO PULIDO**



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESCALERA GRANITO PULIDO



PATIO



HABITACION



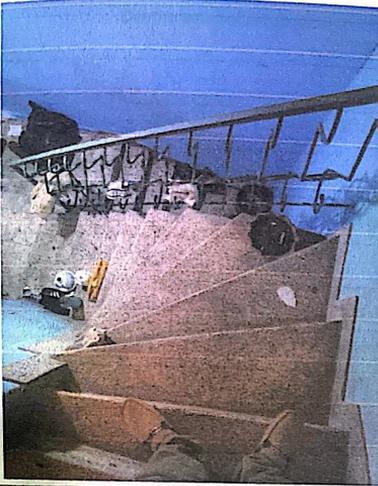
PISO 3





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

**3ER Y PISO 2**



**SALA COMEDOR**



**ANTE JARDIN**



**FACHADA**





PIN de Validación: b6940b26



<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 evaluador 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**

- 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**  
17 Mayo 2018

**Régimen**  
Régimen Académico

**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**  
17 Mayo 2018

**Régimen**  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- 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.

**Fecha**  
26 Mar 2020

**Régimen**  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

**Fecha**  
17 Mayo 2018

**Régimen**  
Régimen Académico





https://www.raa.org.co/b6940b26

https://www.raa.org.co

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**

**b6940b26**

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 Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal