

25/11/21 11:35

Correo: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook



AVALUO EN PROCESO 23-2019-398

ROSA LUZ FIALLO F. <rlff18@hotmail.com>

Mié 24/11/2021 11:28

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

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

9706-21112513

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

SEÑOR
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
E. S. D.

**REF: Juzgado de Origen: Veintitrés Civil
Municipal de Cali.
Radicación # 2019/398.
Proceso Ejecutivo Hipotecario de Menor
cuantía.
Demandantes: Marco Antonio Maldonado
Novillo y Elba Marlene Mora de Maldonado.
Demandada: Flor Alba Claros Echeverry.**

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 31.883.104 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto por medio de este memorial, me permito presentar avalúo del inmueble perseguido en este proceso, manifestando al despacho que al aplicar la norma legal de incrementar el avalúo catastral del inmueble en un 50% obtuve un valor inferior al que puede tener este predio en el mercado inmobiliario, razón por la cual se contrataron los servicios de un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, para que practicara un avalúo ajustado a la realidad inmobiliaria, trabajo que realizó la señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, quien consideró que el inmueble ubicado en la calle 125A # 26H Bis-35 de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-558081 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$45.227.355.00 pesos.

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento este escrito en lo preceptuado por el Art. 444 del C. G. P., y en todas las demás normas que le sean aplicables y concordantes.

ANEXOS

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- Certificado catastral del inmueble avaluado.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON.
- 3.- Constancia de pago de honorarios a la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON por la suma de \$250.000.00 pesos, cantidad que solicito sea incluida en la liquidación final de las costas procesales.

Del Señor Juez, ATTE:



ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ
C. C. # 31.883.104 de Cali
T. P. # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 30489



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
CLAROS ECHEVERRY FLOR ALBA	2	100%	CC	31951343

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3776	06/10/2011	23	CALI	09/12/2011	558081

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100210402460014000000014	Avalúo catastral: \$17,085,000
	Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: C 125 A # 26 H BIS - 35	Resolución No: S 5933
Estrato: 1	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 60	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
Total Área Construcción (m ²): 32	

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

Expedido en Santiago de Cali a los 2 días del mes de noviembre del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Diana Marcela Cañar
Código de seguridad: 30489

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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

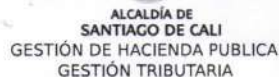


DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA						NIT 890.399.029-5					
BENEFICIARIO O USUARIO:		FLOR ALBA CLAROS ECHEVERRY		C.C O NIT:		31951343					
DEPENDENCIA:		ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI		ORDEN MUNICIPAL							
ACTO O DOCUMENTO:		LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICII									
VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO:		\$ 7.700		NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS:		1					
VALOR TOTAL:		\$ 7.700		PAGO EN EFECTIVO		USUARIO GENERADOR: 1113660866					
DESCRIPCIÓN DEL PAGO:											
CONCEPTO		V.UNITARIO		V.TOTAL		CONCEPTO		V.UNITARIO		V.TOTAL	
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES		3600		3600							
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD		3600		3600							
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE		500		500							
											
EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE. ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.											
USUARIO											





SAE GOBERNACION VALLE
06/08/2021-09:37:46a.m.
#:137 Ref: 9901000000004892315 C3: 92845
Ref Alt: 0000000000000195912154315
2325242-990100000000489231512154315
RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
EFECTIVO : 7,700.00
VALOR TOTAL: 7,700.00



BancoPopular 02/11/21 10:23:51
 289 41963977 Li NSp 196
 AJ224 REC PAG CDS BARRAS
AMPILLAS DISTRIALES
 Cod Pagaduria: 425
 Codigo IAC 7707262084207
 Nro Documento: 000000000000000000
 0333301033013
 Vr Effect: \$3,700.00
 VrChqPop: \$.00
 VrChqCje: \$.00
 Vr Total: \$3,700.00
 Nro Cheques: 0
 Vr Comis: 0

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO	FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO
02-11-2021	30-11-2021

RECIBO OFICIAL NO	VrChqPop:	\$.00
	VrChqCje:	\$.00
333301033013	Vr Total:	\$3,700.00

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
MARCO ANTONIO MALDONADO NOVILLO

CORREO ELECTRONICO UP COMIS:

TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	DV
CE	66205	

VALOR CONTRATO O REGISTRO	TELÉFONO
0	

ORGANISMO

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CODIGO	CONCEPTO
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL
069	PROCULTURA MUNICIPAL
	TOTAL

NOTA

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

CONTRIBUYENTE

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
RAA AVAL 51933039

AVALUO COMERCIAL No.145-21
INMUEBLE URBANO
MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-558081



Dirección: **CALLE 125 A No. 26 H BIS-35**

URBANIZACION EL REMANSO DE COMFANDI FASE 2.

Solicitante: **ABG. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**
PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
RAD. 760014003023201900398-00

Santiago de Cali, noviembre de 2021



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 18 de noviembre de 2021.

Doctora

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

Cali

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DTE: MARCO ANTONIO MALDONADO NOVILLO Y ELBA MARLENE MORA
DE MALDONADO
DDO: FLOR ALBA CLAROS ECHEVERRY
RAD: 760014003023201900398-00- JUZGADO 6 CM DE EJECUCION DE
SENTENCIAS

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR**, se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del Inmueble Lote Conjunto D Lote # 86 Manzana D6 localizado en la Calle 125 A No. 26 H BIS-35 de la Urbanización El Remanso de Comfandi Fase 2- Laboratorio, Conjunto "D", del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

Expongo lo requerido conforme a lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., declaro bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Lo expuesto en el enunciado en la Conclusión del dictamen presentado ante usted son un concepto imparcial, basado en mi leal saber y entender en materia del estudio de Avalúos de Bienes Inmuebles.
2. El dictamen presentado es "claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, **no son** diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-
3. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
4. La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

- 5 Acredito que me encuentro inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores con numero de Avaluador AVAL 51933039 ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia y avalar la especialidad del Perito.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 28 folios

De acuerdo a su solicitud, establezco el día de hoy los conceptos requeridos por usted de dicho inmueble, teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe como sigue a continuación.

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL No. 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL:	5
1.1. SOLICITANTE:	5
1.2 TIPO DE AVALUO	5
1.3 DEPARTAMENTO	5
1.4 MUNICIPIO	5
1.5 DIRECCIÓN	5
1.6 BARRIO	5
1.7 DESTINACIÓN ACTUAL	5
1.8. FECHA DE ASIGNACION Y VISITA	5
2.- CONSIDERACIONES GENERALES	5
3- OBJETO DEL AVALUO	6
3.1 DESTINATARIO DEL INFORME	6
4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	6
5. INFORMACIÓN CATASTRAL	6
5.1. PLANO CATASTRAL DEL PREDIO	7
6. DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	7
8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	8
8.1. USOS DEL SUELO	8
8.2 ESTRATIFICACIÓN:	9
8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
8.3.1. Al sector	9
8.3.2. Al inmueble	9
8.3.3. Coordenadas	9
8.3.4.. Edificaciones Importantes Del Sector	10
8.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	10
8.5 ELEMENTOS	10
9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
UNIDAD DE PLANIFICACION.	11



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

✓ NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.....	12
✓ NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO	12
10.- TIPO DE INMUEBLE.....	13
10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.....	13
10.2.- CUADRO DE AREAS.....	15
11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	15
12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	15
13. MÉTODO DE AVALÚO.....	15
13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	16
13.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN	16
13.2.1 Depreciación.....	16
14.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	17
14.1. MERCADO INMOBILIARIO	17
15.2.- DETERMINACION DE VALORES.....	18
15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.....	18
15.2.2.- Sustentación Del Avalúo	19
15.2.3. Cuadro de Valores	19
16.- RESULTADO DE LA VALUACION.....	20
17.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	21
18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	22
18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	23
18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	23
18.4 SEGURIDAD	23
18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	23
18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	23
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:.....	23
20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN....	24
21.- ANEXOS	25-28



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

1.- INFORMACION GENERAL:

1.1. SOLICITANTE:

ABG. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

1.2 TIPO DE AVALUO:

Comercial.

1.3 DEPARTAMENTO:

Valle Del Cauca.

1.4 MUNICIPIO:

Cali

1.5 DIRECCIÓN:

Calle 125 A No. 26 H BIS - 35

1.6 BARRIO:

Urbanización El Remanso de Comfandi Fase 2

1.7 DESTINACIÓN ACTUAL:

Residencial.

1.8. FECHA DE ASIGNACION Y VISITA

Visita: 16 de noviembre de 2021.

Informe: 18 de noviembre de 2021.

2.- CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

3- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para proceso Ejecutivo Para La Efectividad De La Garantía Real.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

3.1 DESTINATARIO DEL INFORME

Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias

4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, o el título legal de la misma o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza "Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

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

5. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	0024600140000	760010100210402460014000000014
Área m2:	Lote		60,00
Construcción			32,00
Avalúo Catastral Vigencia 2.021	Predio		\$17.085.000,00



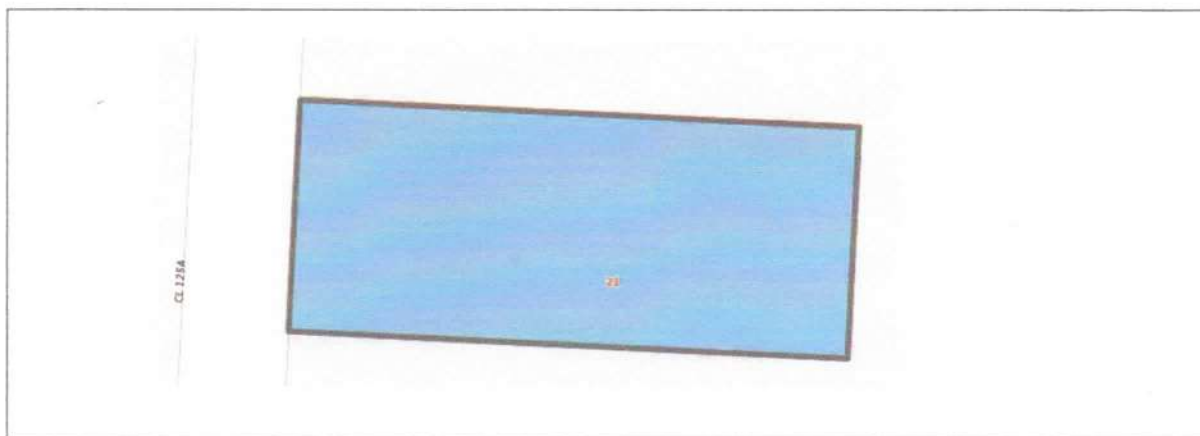
ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

5.1. PLANO CATASTRAL DEL PREDIO.



6. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 2987 de 16 de agosto de 2011 de la Notaria 23 del Círculo de Cali..
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-558081
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2021.
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.

7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-558081	CLAROS ECHEVERRY FLOR ALBA CC. 31.951.343
Número Predial	Título de propiedad
760010100210402460014000000014	Escritura Pública No. 2.153 de 22 de abril de 1997 de la Notaria 10 del Círculo de Cali y Escritura No. 3776 Adjudicación de sucesión derecho de cuota de fecha 6 de octubre de 2011 de la Notaria 23 de Cali



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Linderos	Escritura Pública No. 2987 de 16 de agosto de 2011 de la Notaria 23 del Círculo de Cali. Norte: En 12,00 metros colindando con el lote No. 87 de la misma manzana hoy calle 125 A No. 26 HB-39 Oriente: En 5,00 metros colindando con el lote No. 103 de la misma manzana hoy Calle 25 B No. 26 HB-36 Sur: En 12,00 metros colindando con el lote No. 85 de la misma manzana hoy Calle 125 A No. 26 HB-31 Occidente: En 5,00 metros colindando con la calle 125 A, vía pública peatonal.
-----------------	---

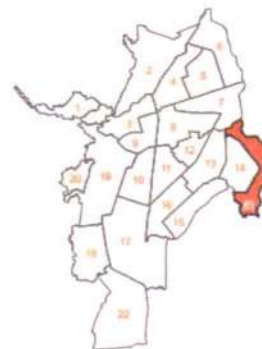
NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

La **Comuna 21** de Cali está localizada al oriente del área urbana, a la ribera del Río Cauca. Limita al norte con el municipio de Candelaria y la Comuna 7; al sur con el corregimiento de Navarro; al occidente con la Comuna 14 y al oriente con el Río Cauca. Perteneció al populoso sector oriental del Distrito de Aguablanca.

Su ocupación es netamente residencial con algunos puntos comerciales sobre parques o vías importantes y con actividad de baja u mediana escala.

Mapa de referencia



8.1. USOS DEL SUELO

Uso principal de vivienda de interés social, para sistemas de urbanización de lote individual, unidad básica, sistemas de conjunto de vivienda en lotes individuales, sistema de urbanización en lotes individuales y sistema de urbanización de conjunto vertical.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

8.2 ESTRATIFICACIÓN:

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 1

8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

8.3.1. Al sector.

Avenida Ciudad de Cali, Carrera 15, Carrera 25, Calle 121, Calle 123

8.3.2. Al inmueble.

Calle 125A, Carrera 26 H Bis



Fuente: Idesc mapas

8.3.3. Coordenadas

WGS84

Long: -76.463855

Lat: 3.419796

MAGNA-SIRGAS Cali

Este: 1068202.698

Norte: 869922.421



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

8.3.4.. Edificaciones Importantes Del Sector

- Centro Comercial Rio Cauca
- Colegio Compartir

8.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio de transporte:

Servicio de transporte público, (MIO.) Ruta Alimentadora A 41 A recorre la Carrera 23, saliendo del Terminal de Puerto Mallarino.- Cuenta con buenas vías, todas pavimentadas.

Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

Cuenta con Servicios de agua y energía y alcantarillado, prestados por la empresa de servicios públicos, EMCALI.,

8.5 ELEMENTOS:

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Acuerdo 0373 de diciembre 1 de 2014 por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

Comuna	Barrio	Estrato
21	EL REMANSO	
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA		
Código UPU:	4	Nombre: Aguablanca



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

AREA DE ACTIVIDAD			
Nombre	Tipo	Vocación	Área Actividad
	Área Residencial Predominante	Áreas de Actividad Residencial Predominante	Área de Actividad Residencial Predominante
Tratamiento Urbanístico:			
Consolidación 2 Consolidación Básica C2			

UNIDAD DE PLANIFICACION.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen:

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
4. Aguablanca	Área residencial periférica del oriente de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores populares, carentes en su mayoría de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.	1. Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclorrutas. 2. Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen. 3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35. 4. Disminuir el déficit de espacio público, a través de los elementos ambientales que requieren recuperación como el sistema de canales y vías con el fin de permear y conectar los elementos ambientales presentes como el río Cauca, los humedales Charco Azul y El Pondaje, los Cinturones Ecológicos y el Canal Interceptor Sur.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

✓ **NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.**

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80m²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana

✓ **NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO**

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

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

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa No 53 "Áreas para Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral de Barrios" que hace parte integral del presente Acto.

✓ **EDIFICACION**

EDIFICABILIDAD	
Índice de Construcción Base	3
Índice de Construcción Adicional	1
Índice de Ocupación	0,8

10.- TIPO DE INMUEBLE.

Construcción de un piso con plancha unifamiliar, medianero, de uso Habitacional.

10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Antejardín, Salón, tres habitaciones sin puerta ni marco, 1 baño, cocina y
CONSTRUCCIÓN	
Fachadas Estructura	Mampostería confinada. Fachada: Ladrillo común
Cubierta	Losa de concreto
Muros	Repello y pintados en mal estado
Pisos	En concreto
Carpintería Metálica	Puerta de Ingreso, Ventanas de fachada, reja de seguridad
Cocina	Mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable
Baño	Inmobiliario sencillo



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Zona de Oficios	Lavadero prefabricado en cerámica
Estado:	Regular Estado.- La vivienda se encuentra básica no ha tenido reformas ni acabados- presenta humedad



SALA - COMEDOR



ÁREA DE LA COCINA



COCINA



HABITACIÓN 1



HABITACION 2



BAÑO



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

	
PATIO DE ROPAS	NOMENCLATURA

10.2.- CUADRO DE AREAS.

ITEM	AREA M2
Área Lote de Terreno	60,00
Construcción	49,24

11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- ✓ El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.

12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

La condición de iluminación del predio es regular - Artificial

13. MÉTODO DE AVALÚO.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados

13.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado.

El avalúo se hace del área privada, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble, el cual consiste en estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada o sea la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe evaluar es la vida remanente del bien, aplicando coeficientes de depreciación por obsolescencia física y funcional, estado de mantenimiento y posibilidades actuales de comercialización.

13.2.1 Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

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

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

14.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

14.1. MERCADO INMOBILIARIO

En el momento se encontraron en el sector las siguientes propiedades en oferta

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONS. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1		nov-21	CASA DOS PISOS	https://www.fincaraiz.com.co/consultas/venta/inmuebles-de-compartir/cali/659792	REMANSOS DE COMPANIA	SOMOS BROKERS INMOBILIARIA	103.000.000	8%	94.780.000	80	60	367.000	3 HABITACIONES 2 BANOS PISO EN CASA de 2 niveles unifamiliar sobre via peatonal en el barrio Remansos de compania cerca a la panaderia Peter Pan, la casa tiene un área de 6 m2 de frente por 10m2 de fondo, en el 1er nivel consta de sala comedor, cocina tradicional, una habitación con espacio para closet, baño con ducha, zona de oficinas, piso en cerámica, en el 2do nivel consta de 2 habitaciones una de ellas con closet, baño de habitaciones y zona de terraza abierta. Código Fincaraiz: 6459707
2		oct-21	CASA UN PISO VEHICULAR	https://www.fincaraiz.com.co/consultas/venta/inmuebles-de-compartir/cali/659792	COMPARTIR	SUMA INMOBILIARIA S.A.S.	105.000.000	8%	96.600.000	70	70	390.924	CASA EN CIUDADELA COMPARTIR CON PLANCHA Y POSIBILIDAD DE PARQUEADERO, ANTEJARDIN, REJAS DE SEGURIDAD, vehicular, se le puede hacer garage hacia adelante de la casa. Remodelada, fresca ventilada y bien ubicada. Cerca de Vias principales, consta de dos habitaciones, un baño, sala comedor, cocina sencilla, zona de oficinas.
3		oct-21	CASA DOS PISOS PEATONAL	https://www.fincaraiz.com.co/consultas/venta/inmuebles-de-compartir/cali/659792	COMPARTIR	SOMOS BROKERS INMOBILIARIA	125.000.000	8%	115.000.000	130	62	423.639	En el Barrio Compartir Casa de 2 niveles, con un área de lote de 62M2 y un área construida de 130M2, casa en pasaje, con antejardín, la casa consta en primer nivel con sala comedor amplia, estudio, cocina sencilla, una luceta y un baño completo, en el nivel 2 tenemos 3 alcobas amplias, zona de oficinas, baño completo, techos en Eternit, pisos todos en cerámica, casa
4		nov-21	CASA DOS PISOS PEATONAL	https://www.fincaraiz.com.co/consultas/venta/inmuebles-de-compartir/cali/659792	REMANSOS DE COMPANIA	TEL. 3197048752	95.000.000	8%	87.400.000	72	60	365.566	Casa unifamiliar de 2 pisos (lote de 6x10m2, total área construida de 72 m2 paredes independientes del vecino y único dueño. Excelente posibilidad de AMPLIAR y REMODELAR a gusto. Tres habitaciones. Interior con paredes en estuco y pintura. Un baño social y tubería para adecuación de 2 baños adicionales. Exteriores con rejas abatibles en ventanillas y puerta principal reforzada. Ubicada en amplio pasaje que posibilita parqueo de vehículo en antejardín. Parada del MiO a 20 mts, alameda y supermercados



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONS. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$M2	OBSERVACIONES
6		nov-21	CASA DOS PISOS PEATONAL	https://www.bienesonline.co/venta-cali/343143738-remansos-de-comfandi-3.jpg	REMANOS DE COMFANDI	SOLUCIONES INMOBILIARIAS MA TEL 3122478539	80.000.000	8%	73.600.000	55	60	349.260	Vendo casa de 1 nivel mas plancha para construir a futuro. Barrio Remansos de Comfandi al sur oriente de Cali. Bien ubicada, cerca a la estacion de policia decepa, instituto remansos de comfandi, supermercado comfandi, centro de salud decepa, cerca a la av. ciudad de cali, guarderias - Corista de sala comedor cocina amplia sencilla toda enchapada, baño completo enchapado, 2 habitaciones, zona de oficios, lavadero,
7		oct-21	CASA DOS PISOS PEATONAL										



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Fn : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

Fa = Factor área

Alt = Área del lote tipo (comparable)

Alv = Área del lote a valorar (sujeto)

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

15.2.2.- Sustentación Del Avalúo

El avalúo se realizó teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se efectuó el estudio de mercado de inmuebles en el sector para hallar el valor del metro cuadrado del lote de terreno, descontando el valor de la construcción. - Para la construcción se estableció por el método de Reposición a nuevo para vivienda VIP, teniendo como base la construdata edición 200 y valores según Lonja de Propiedad Raíz de Cali .

15.2.3. Cuadro de Valores

CUADRO HOMOGENIZADO DE VALORACIÓN DE LOTE DE TERRENO

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR HOMOGENIZADO M2
					UBICACIÓN	VIA	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 94.760.000	\$ 367.000	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 367.000
2	CMP2	\$ 96.600.000	\$ 390.924	70,00	0,80	1,10	0,95	0,84	\$ 327.960
3	CMP3	\$ 115.000.000	\$ 423.639	62,00	0,80	1,00	0,99	0,79	\$ 335.484
4	CMP4	\$ 87.400.000	\$ 365.566	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 365.566
5	CMP5	\$ 119.600.000	\$ 387.740	62,00	0,80	1,00	0,99	0,79	\$ 307.055
6	CMP6	\$ 73.600.000	\$ 349.260	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 349.260



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR
					UBICACIÓN	VIA	TAMAÑO	GENERAL	HOMOGENIZADO M2
7	CMP7	\$ 94.760.000	\$ 356.136	73,00	1,00	1,00	0,94	0,94	\$ 335.130
8	CMP8	\$ 87.400.000	\$ 305.897	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 305.897
9	CMP9	\$ 82.800.000	\$ 356.142	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 356.142
				Media (Valor Promedio de los datos)				$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 336.669
SUJETO		60,00	S : Desviación				$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	23.351,59	
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				6,9%	
								9	
				Raíz				3,000	
				T(N)				-	
				Limite Superior				\$ 367.000	
				Limite Inferior				\$ 305.897	

CUADRO VALORACION DE CONSTRUCCIÓN

FITTO Y CORVINI		
Vida útil del inmueble	70 años	
Edad aproximada del inmueble	24 años	
Estado de conservación de 1 a 5	3	
Valor construcción nuevo	\$1.300.000/M2	
Condición de Oferta	Regular	K=0,62
Condición de Demanda	Escasa	
Depreciación por antigüedad 36,95%		
Valor Construcción por M2 depreciada y Afectada por K	\$ 508.270,00	

16.- RESULTADO DE LA VALUACION

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote de Terreno	60,00	\$ 336.669,00	\$ 20.200.140,00
Construcción	49,24	508.270,00	25.027.215,00
EL VALOR MAS PROBABLE DEL PREDIO.....			\$ 45.227.355,00



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor más probable para el Inmueble en una cifra de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$45.227.355,00).**

17.- CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

8. **Vigencia del avalúo:** De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos.
9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
12. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
13. El predio se encuentra desocupado sin servicio de agua.-
14. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.
15. En la visita al inmueble fui atendida por la Sra. Martha Luisa Claros, Hermana de la Demandada.

18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, cuenta el sector con un Parque y zonas verdes.

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, los inmuebles no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

18.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad medianas que afectan significativamente su comercialización.

18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización

18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN

Perito Avaluador

R.A.A. AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

21.- ANEXOS



PIN de Verificación: 3445503



<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) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-51933039**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		09 Mayo 2019	Régimen Académico

Página 1 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



RIN de Validación: 34405A09



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



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
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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 hasta el 03 de Diciembre de 2021, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARIST

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.

Página 2 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



PIN de validación: a32b09eb



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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

a32b09eb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 22 de noviembre de 2021

Señores

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

CALI -VALLE DEL CAUCA

E.

S.

D

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL

DTE: MARCO ANTONIO MALDONADO NOVILLO Y ELBA MARLENE

MORA DE MALDONADO

DDO: FLOR ALBA CLAROS ECHEVERRY

RAD: 760014003023201900398-00-

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039, me permito informar al Despacho que la parte Demandante del Proceso, canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Calle 125 A No. 26 H BIS-35 de la Urbanización El Remanso de Comfandi.,

- **VALOR DE HONORARIOS: \$250.0000,00**

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Perito Avaluador

RAA AVAL. 51933039

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorregulador de Avaluadores “A.N.A”

Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo.- Cel. 311 3154837

Cali – Valle

Email: asaguirres@yahoo.com.mx