

## **APORTE DE LIQ. DEL CRÉD. Y AVALÚO COMER. PROC. EJEC. RAD.: 2020 - 792**

Dayra Lucumi Arce <dayralucumi1@gmail.com>

Jue 27/01/2022 15:36

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j23cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Santiago de Cali, enero 27 de 2022.

Señora

**JUEZ VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL.**

Distrito Judicial de Santiago de Cali.

E. S. D.

**ASUNTO: APORTE DE LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y AVALÚO COMERCIAL.**

**PROCESO: EJECUTIVO.**

**RADICACIÓN: 2020 - 792.**

**DAIRA LUCUMI ARCE**, Apoderada del ejecutante, me permito aportar la **LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** y el **AVALÚO COMERCIAL** que se le practicó al inmueble que fue objeto de medida cautelar, para los trámites procesales pertinentes.

De La Señora Juez, Atentamente,

**DAIRA LUCUMI ARCE.**

C. C. No. 66'827.477 de Cali.

T. P. No. 156.572 del C.S. de la J.

# *Daira Lucumi Arce*

## *Abogada*

Señor

**JUEZ VEINTITRÉS (23) CIVIL MUNICIPAL.**

Distrito Judicial de Cali.

E. S. D.

**EJECUTANTE: SANTIAGO ARAMBURO CAPOTE.**

**EJECUTADO: ISMAEL NUPAN LÓPEZ.**

**RADICACIÓN: 2020 - 792**

**DAIRA LUCUMI ARCE**, conocida en Autos como Apoderada del ejecutante, me permito aportar al Despacho la **LIQUIDACIÓN DEL CREDITO**, de conformidad a lo establecido en el Art. 446 del C. G. del P., asimismo el **AVALUO COMERCIAL** que se le practicó recientemente al inmueble que se halla ubicado en la **Cra. 40 B No. 48 – 60, B/ El Vallado** de esta ciudad, y que se individualiza con el número de matrícula inmobiliaria No. **370 – 171373** de la ORIP de Cali, así:

<b>CAPITAL</b>	\$ 60'000.000
<b>INTERESES CORRIENTES</b> 01/12/17 al 12/11/2018	\$ 8'640.000
<b>INTERESES DE MORA</b> 01/12/18 al 30/01/2022	\$ 43'200.000
<b>TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO</b>	<b>\$111'840.000</b>

Mas la cuantía que por concepto de **COSTAS** sea liquidada en el presente proceso ejecutivo.

Asimismo me permito presentar el **AVALUÓ COMERCIAL** del inmueble en mención.

De La Señora Juez, Atentamente,

**DAIRA LUCUMI ARCE.**

C. C. No. 66'827.477 de Cali.

T. P. No. 156.572 del C. S. de la J.

*Cra. 4 No. 12 – 41 Oficina 1407 Edificio Seguros Bolívar*

*Móvil: 316 525 07 90*

*Emails: [dayralucumi1@gmail.com](mailto:dayralucumi1@gmail.com) – [dayralucumi1971@yahoo.com](mailto:dayralucumi1971@yahoo.com) –*

*[dairaabogada123@hotmail.com](mailto:dairaabogada123@hotmail.com)*

*Santiago de Cali- Colombia*

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## REPUBLICA DE COLOMBIA VALLE DEL CAUCA SANTIAGO DE CALI



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL BIEN URBANO  
CASA No. 48-60. CARRERA 40 B, URBANIZACIÓN EL VALLADO.  
JOSE ASUNCIÓN SILVA CASTILLO  
ABOGADO - AVALUADOR  
C.C. No. 16.679.284 EXPEDIDA EN CALI.  
AVAL-16679284 AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033  
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

## CONTENIDO – ÍNDICE TEMÁTICO

No.	Contenido	Página
1	Aspectos generales.	3
1.1.	Localización general y presentación de los sujetos evaluados.	3
1.2.	Ubicación satelital de la zona del inmueble.	4
1.3.	Características geográficas	4
1.4.	Economía.	4
1.5.	Ubicación específica del inmueble	5
2	Identificación del solicitante	6
3	Objeto de la valuación	6
4	Responsabilidad del evaluador	6
5	Normatividad municipal:	6
6	Marco legal del sistema valuatorio en Colombia	6 y 7
7	Análisis de costos y presupuestos de construcción de edificaciones.	7
8	Metodología aplicada para determinar el avalúo.	7
9	Análisis catastral por ubicación – conforme certificado catastral de 2021-IGAC.	8
10.	Análisis de precios de avalúos de inmuebles homogéneos. Cuadro 10. de comparables de 2021. todos los inmuebles 2 Y 3 niveles.	8
11.	informes especiales.	9
12.	Informe de visitas e inspección ocular a los inmuebles.	9
13.	Informe jurídico del avalúo del inmueble Vallado 48 - 60.	10
14.	Comparable 1.	11
15.	Comparable 2.	12
16.	Comparable 3.	13
17.	Análisis de precios de costos y presupuestos de construcción.	14
17.1	Factor de Comuna	14
18.	Análisis de avalúos por plataformas digitales en la zona.	15
19.	Análisis de medida de tendencia central. (art. 11 y art. 37 de la resolución 620 de 2008-IGAC.	15
20.	Homologación por metro cuadrado.	15
21.	Determinación del avalúo comercial del inmueble Casa 4.	16
22	Ubicación del barrio el Vallado por sitios importantes.	16
23	Valor del metro cuadrado del terreno en la comuna 15.	17
24.	Firma del evaluador	18
25.	Anexos: RAA-Avaluador, Certificado de tradición y escrituras.	SS

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

1. **Aspectos generales:** Se solicitó el día 3 de enero del 2022, en Santiago de Cali, un informe valuatorio, sobre un inmueble, que está relacionado jurídicamente, en proceso judicial, conforme a la Escritura Pública número 3008 del 24 de octubre de 2011, suscrita en la Notaría Quinta del círculo de Santiago de Cali.

1.1. Localización general Santiago de Cali, Valle del Cauca. Ubicación Geográfica Nacional y Departamental, del municipio de Santiago de Cali.

Departamento del Valle del Cauca.



Municipio de Santiago de Cali. Sur del departamento.

República de Colombia.



Fuente: Página oficial de la gobernación del Valle del Cauca.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

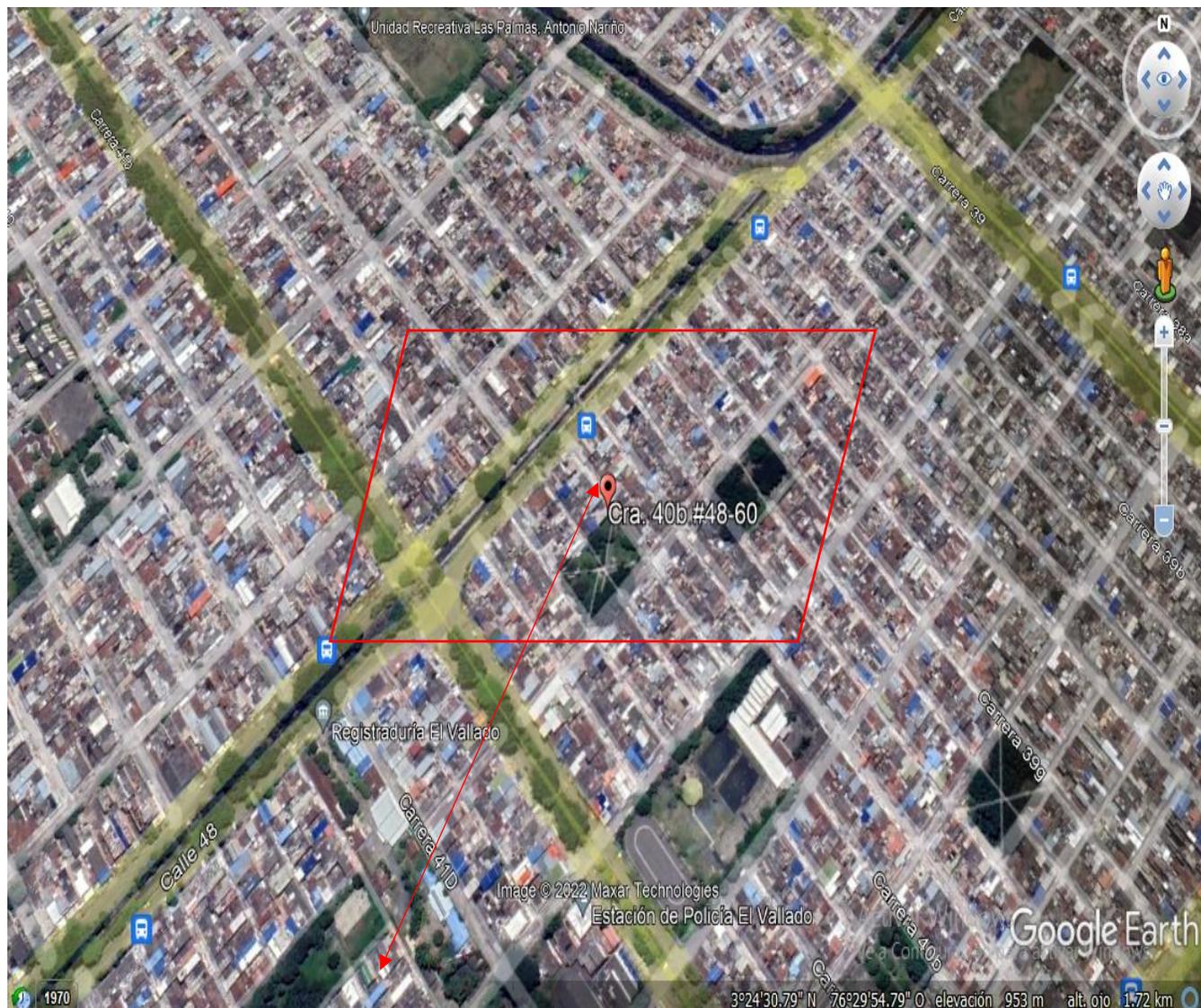
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

1.2. Ubicación satelital de la zona del inmueble o sujeto avaluado. Fuente Google Earth.



Ubicación Aproximada del Sujeto

### 1.3. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS:

Se encuentra en territorio plano dentro de la ciudad, elevado a 954 m.s.n.m. coordenadas 3°24'30.86" N 76°30'09.69" O.

1.4. **ECONOMÍA:** Inmueble ubicado en una zona mayormente residencial o habitacional.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033  
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

1.5. **Ubicación específica del inmueble**, ubicada en la zona urbana del municipio, en la carrera 40 B, número 48 - 60, vivienda unifamiliar, no sometida al régimen de propiedad horizontal. Urbanización El Vallado, conforme a la escritura pública número 3008 del 24 de octubre de 2011, suscrita en la Notaría Quinta del Círculo de Santiago de Cali.



Ubicación específica de sujeto de avalúo. Casa número 48-60, no sometida a Régimen de propiedad horizontal.

<b>Informe de Avalúo</b>	<b>José Asunción Silva Castillo</b>	Código: AV. R-045
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 7-01-2022

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

ÍTEMS	Nombre y apellido	Identificación
1	ISMAEL NUPAN LÓPEZ.	C.C. No. 6.336.656 Jamundí

## 3. OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble, identificado con la Matrícula inmobiliaria número 370-171373 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 respectiva del bien, que hacen parte integral del presente informe. El destino del presente avalúo será para hacer parte del acervo probatorio dentro de un proceso judicial y/o administrativo. Tendrá vigencia de un año.

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

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).

El evaluador no revelará 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.

## 5. 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 sus reformas y adiciones.

## 6. MARCO LEGAL DEL SISTEMA VALUATORIO EN COLOMBIA.

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

- 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.
- 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.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 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.

<b>Informe de Avalúo</b>	<b>José Asunción Silva Castillo</b>	Código: AV. R-045
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 7-01-2022

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

7) **Decreto 466 del 2000.**

## 7. ANÁLISIS DE COSTOS Y PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.

Para poder realizar un avalúo de construcción en un inmueble, que NO está sometido al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno se incluye al precio, lo mismo que 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.

- Elementos del presupuesto:

- Terreno: Conforme a la cláusula primera de la Escritura Pública número 3008 del 24 de octubre de 2011, suscrita en la Notaría Quinta del círculo de Santiago de Cali. La Urbanización El Vallado, se construyó como solución de vivienda y los terrenos en ese inicio tenían las mismas medidas y longitud, las construcciones estaban diseñadas en características iguales. El inmueble está construido dentro de un predio con un área de 60.30 mt<sup>2</sup>., lote 8 de la manzana 10, demás características y linderos en dicha escritura, que hace parte integral del presente informe, de dos niveles o plantas. Al igual que sus linderos específicos de la casa y su distribución interna.

- Planos y especificaciones de obra; como la construcción se realizó históricamente por etapas, en la actualidad no se aportaron estos elementos. 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 0572 del 2021](#).

No se aportaron los planos reales de la edificación, ni sus especificaciones técnicas, no obstante, se presume por la escritura citada, que la edificación fue construida en el año 1984, o sea su vetustez, tampoco se ha determinado un período de reposición de la construcción. Se observó si en la visita, que solo pude ingresar por las zonas adyacentes, que en la actualidad el inmueble consta de tres niveles o pisos, todavía no se ha sometido al régimen de propiedad horizontal.

## 8. METODOLOGÍA APLICADA PARA DETERMINAR EL AVALUO.

**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.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

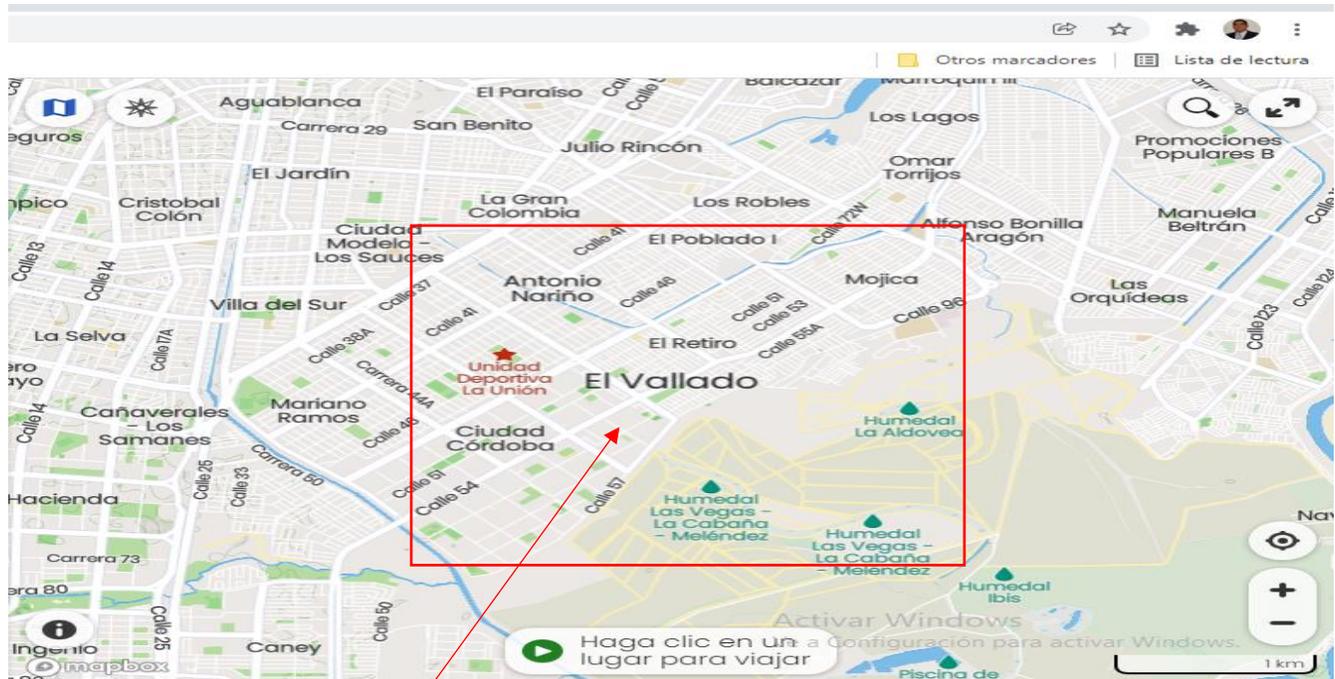
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033  
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

## 9. ANALISIS CATASTRAL POR UBICACIÓN – CONFORME CERTIFICADO CATASTRAL DE 2021-IGAC.



Latitud 3.4062° o 3° 24' 22.5" norte: Longitud-7...

Zona homogénea barrio el Vallado de Cali.

## 10. ANÁLISIS DE PRECIOS DE AVALÚOS DE INMUEBLES HOMOGENEOS. CUADRO DE COMPARABLES DE 2021. Los inmuebles 2 y 3 niveles.

Ítems	Comparables.	Barrio - Unidad	Avalúo 2021 \$	Área construida m2
1	Casa Independen/ - Mercado Libre	El Vallado	149.900.000	130
2	Casa Independen/- metro cuadrado	Ciudad Córdoba	201.000.000	160
3	Casa Independen/- Mitula	Antonio Nariño	230.000.000	154
4	Casa C. Cerr/ - OLX	El Vallado	204.000.000	200
5	Casa Independen/- Fica Raíz	El Vallado	215.000.000	80
6	Casa Independen/- Inm. Finca Raíz	Morichal Comfandi	225.000.000	170
7	Casa Independen/- Inm. OLX	Ciudad Córdoba.	219.900.000	150
<b>Total</b>	<b>Suma de avalúo de comparables</b>		<b>1.443.900.000</b>	<b>1044</b>
	Promedio		206.271.429	157
	Promedio metro cuadrado incluye terreno y construcción.		1.313.831	

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## 11. INFORMES ESPECIALES:

11.1. Los bienes avaluados deben formar una relación jurídica, por sus características y objeto del avalúo, dentro de un proceso judicial y/o administrativo. Por tanto, se desarrolla así: 2-) ZONA O SUBZONA GEOECONOMICA HOMOGENEA -SIMILAR. ART. 10. INCISO SEGUNDO, 1. Indicativo de coeficiente de variación de los comparables en el método de comparación o mercado es +/- 7.5%. inciso final, muestras no comparables, ecuación mínima 3, para hallar el valor de las construcciones, se toma la más representativa. También se conoce como precio de referencia, artículo 25 de la Resolución 0620 del 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

3-) artículo 18; de la Resolución 0620 del 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Determina que, para los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, se tendrá; en cuenta solo el precio del metro cuadrado de las áreas privadas, no se tiene en cuenta el precio del terreno, salvo en el coeficiente, tampoco se tendrá en cuenta los servicios públicos y cuotas de administración. (no aplica todavía- se proyecta a PH.)

4-) De la misma manera el artículo 6 del Decreto 1420 de 1998, Parágrafo 2. Infiere que “podrá tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral y actualización de formación catastral” es decir. Para nuestro caso, se tomará el precio del terreno del cuadro catastral referenciado.

## 12. INFORME DE VISITAS E INSPECCIÓN OCULAR A LOS INMUEBLES.

Visita al sujeto o inmueble avaluado sábado 22 de enero del 2022, 8:00 am.

Ítems	Sujeto de avalúo/ M.INM.370-283006 Observación general.	Unidades.	Reglamentación	Área construida m2
1	Hay oposición al ingreso	3 niveles o pisos	Sin Propiedad Horizontal	100
2	El inmueble se encuentra en proceso de construcción. Sobre todo, en sus acabados, obra blanca.	Casas en su mayoría de tres pisos o niveles en la vecindad.	Zonas Comunes en regular estado, un parque general y andenes en buen estado.	Según observación, más no comprobado técnicamente en su construcción.
3	Vías de acceso y transporte bueno.	Vía interna buena	Señales de tránsito interna.	Según planos.
4	Zona de parqueo común	Varias	Sin normatividad	Según planos.

División interna por piso: Consta de salón, comedor, dos alcobas, 1 baño, cocina, patio de ropas, distribuidos en el primero, segundo y tercer piso.

En cuanto a su vida útil y vetustez, conforme a la escritura pública número 341 de dos de febrero de 1984, suscrita en la Notaría Segunda del círculo de Santiago Cali. Anotación 4, matrícula inmobiliaria 370-171373, expedido por la Oficina de Registro de Santiago de Cali. Se puede establecer presuntamente, que la construcción se realizó desde 1984, tiene 38 años de vetustez. La vida útil de 42 años, conforme a la norma que indica que lo regular es de 70 años.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## 13. INFORME JURÍDICO DEL AVALÚO DEL INMUEBLE VALLADO 48 - 60.

Antecedentes jurídicos:

Ítems	Concepto	Identificación
1	Número predial nacional	760010100150400040009000000009
2	Predio	N021800090000 -
3	Matrícula inmobiliaria- anotaciones 16 y 17.	370-171373 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca
4	Escrituras Públicas	Escritura pública número 3008 del 24 de octubre del 2011, suscrita en la Notaría Quinta del Círculo de Santiago de Cali.
5	Propietarios 100%.	ISMAEL NUPAN LÓPEZ cc # 6.336.656
6	Área del predio	60.30 mts2 aproximadamente.
7	Construcción- según catastro	100 mts2.
8	Nomenclaturas	Carrera 40 B No. 48 -60.
9	Linderos –	Se verificó y constato en la visita al inmueble que corresponden a la escritura pública número 3008 del 24 de octubre de 2011, suscrita en la Notaría Quinta del Círculo de Santiago de Cali.
10	Barrio El Vallado, sector o zona 3	Comuna 15. Estrato 2.
11	Atributos Principales	Centros comerciales, Clínicas, transporte masivo.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033  
Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

## 14. Comparable 1.



Inmobiliaria OLX. Vigencia diciembre 2021

### Casa En Venta El Vallado.

Cali, Valle del Cauca

3 dormitorios, 2 baños.

200 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Casa

Estrato: 2

Ubicada al oriente de la ciudad. Zona de juegos, con cercanía a colegios, supermercados, centros deportivos, Centro Comercial a la vía ciudad de Cali. Casa remodelada en pisos, baños y acabados. Consta de amplia sala-comedor, cocina integral, zona de ropas, tres habitaciones, dos baños y bahía de parqueo.

Precio: \$204.000.000

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## 15. Comparable 2.



Inmobiliaria Finca Raíz. Vigencia diciembre 2021

**Cali**, Valle Del Cauca, barrio El Vallado - Venta - Casa - 80 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 2 baños

5 habitaciones, pisos en cerámica y cemento y 4 baños y baño social. Su ubicación es la ideal ya que queda cerca de parques, colegios, universidades y favorables vías de acceso y transporte publico

**Venta \$ 215.000.000**

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

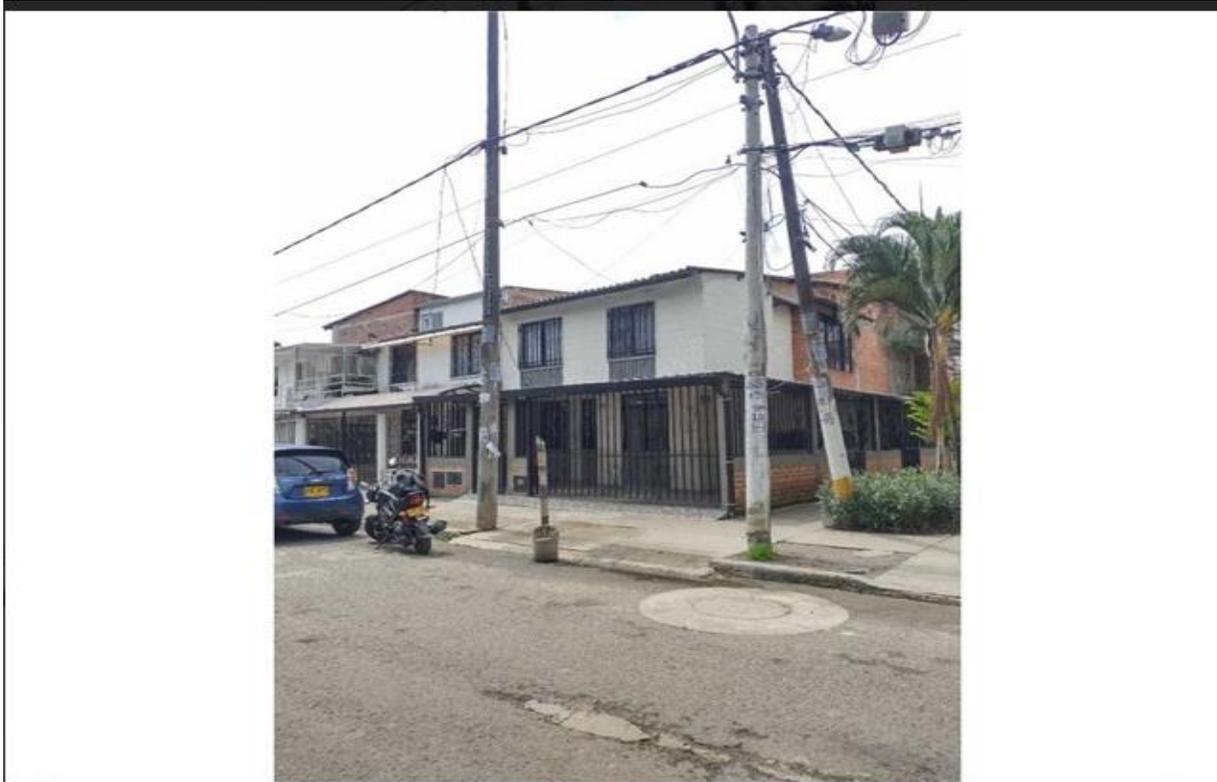
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## 16. Comparable 3.



Inmobiliaria Fica Raíz.

Casa 2 niveles o pisos, esquinera, 4 Habitaciones Y 4 Baños.

170 m<sup>2</sup> totales

\$225.000.000

Ubicación

Morichal de Comfandi, Cali, Valle Del Cauca

Vetustez 30 años, repotenciada 5 años. Un parqueadero.

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

**17. ANALISIS DE PRECIOS DE COSTOS Y PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN;** Con fundamento en estudios de CAMACOL, DNP, MINVIVIENDA.

Tipo de Costo (Por m2 aproximado)	Estrato ALTO	Estrato MEDIO
COSTOS DIRECTOS (Materiales + Mano de Obra)	1.900.000	1.600.000
COSTOS INDIRECTOS = 18%-AIU.	342.000	228.000
Valor TOTAL por m2 según Estrato	2.242.000	1.828.000

Servicio	Entre	
Construcción pared ladrillo hueco por metro lineal	\$820.00	\$1100.00
Colocación baldosas por m2	\$550.00	\$800.00
Colocación porcelanato por m2	\$700.00	\$960.00
Colocación cerámica por m2	\$550.00	\$800.00

## 17.1. FACTOR DE COMUNA:

El portal [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co) pone a su disposición, el boletín mensual del valor del metro cuadrado en Cali, con datos relevantes de cada una de las zonas de la ciudad. En esta edición encontrará información actualizada que incluye el rango del área y el tipo de inmueble para proyectos de vivienda nueva. En enlace con Inmobiliaria Habi. Las dos de gran prestigio en el mercado nacional. Zona 3 Oriente de la ciudad. Área de 46 a 60 metros cuadrados, promedio \$986.200 mt2.

Comuna 15 valor metro cuadrado construcción y terreno - casas - **\$2.290.256.**

Mediana valor del inmueble **\$343.538.462**

1. comuna 22: \$ 3.710.145
2. comuna 2: \$ 3.160.000
3. comuna 17: \$ 2.896.825
4. comuna 19: \$ 2.666.667
5. comuna 3: \$ 2.630.702

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

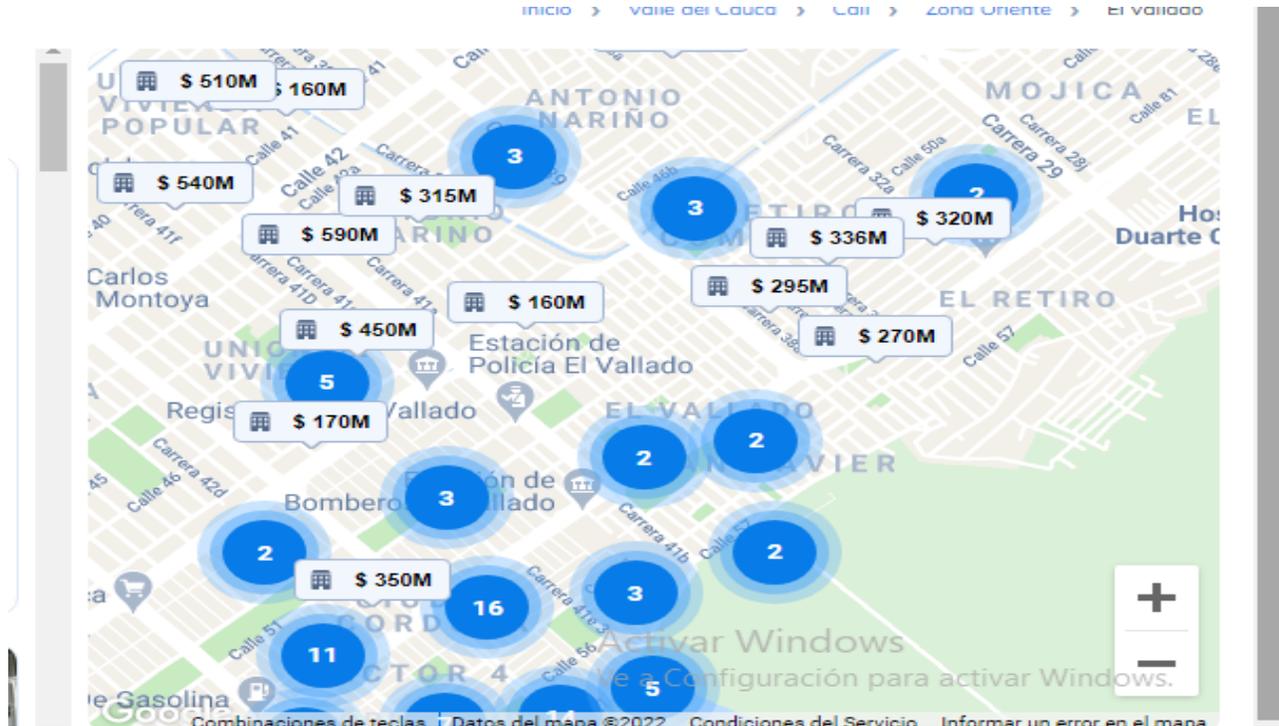
Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Fecha: 7-01-2022

## 18. ANÁLISIS DE AVALÚOS POR PLATAFORMAS DIGITALES EN LA ZONA. Mediana \$343.538.462



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

Ítems	Comparable	Área mt2	Valor 2021. 3 meses promedio
1	Cuadro 10. Página 8.	157	206.271.429 casa Indepen/ Esquina. Sin PH.
2	Comparable 1. Página 11	200	\$204.000.000 Casa en esquina.
3	Comparable 2. Página 12	80	\$215.000.000 Casa independiente. Esquina.
4	Comparable 3. Página 13	170	\$225.000.000 Casa independiente esquina.
5	Análisis Costos y presu/Pg. 14	1	\$ 1.828.000 No incluye imp.int%, comisiones.
6	Factor Comuna/Pg. 14	1	\$ 2.290.256 Casa Valor mt2 más alto promedio.
7	Ecuación por plataforma Pg. 15	150	\$343.462. Casas homogéneas.

## 20. HOMOLOGACIÓN POR METRO CUADRADO.

Ítems	Comparable	Área mt2	Valor 2021. 3 meses promedio
1	Cuadro 10. Página 8.	1	\$1.313.831 Casa Indepen/ esquina.
2	Comparable 1. Página 11	1	\$1.020.000 Casa independiente /esquina.
3	Comparable 2. Página 12	1	\$2.687.500 Casa independiente esquina.
4	Comparable 3. Página 13	1	\$1.323.529 Casa independiente esquina.
5	Análisis Costos y presu/Pg. 14	1	\$1.828.000 No incluye imp.int%, comisiones.
6	Factor Comuna/Pg. 14	1	\$3.160.000 Casa Valor más alto promedio.
7	Ecuación por plataforma Pg. 15	94	\$3.653.829 Casa. Homogénea.

**Suma total de ítems \$14.986.419- Promedio aritmético: \$2.140.917. (Dispersión \$2.320.000 - 7.0%)**

# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Código: AV. R-045

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Versión: 1.0

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

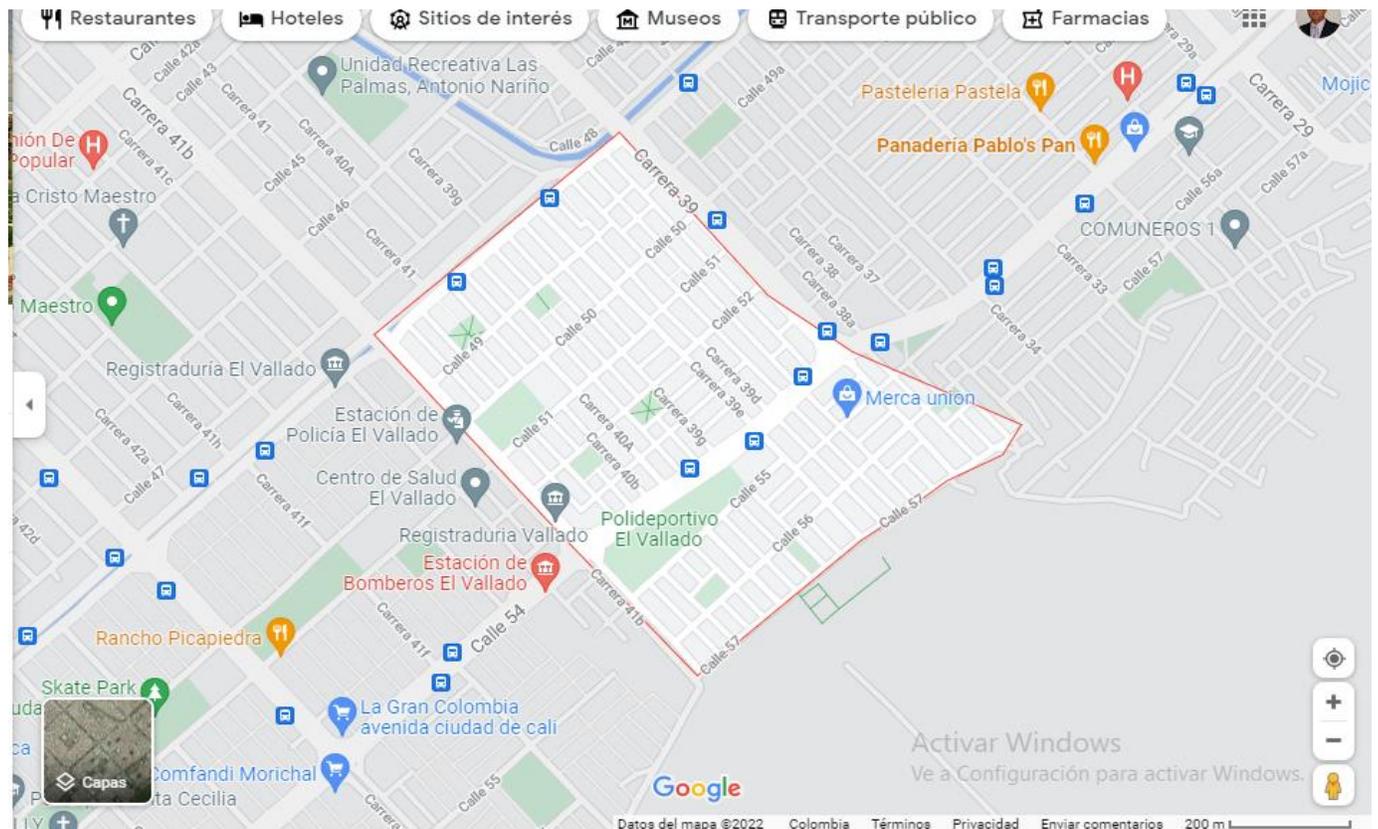
Fecha: 7-01-2022

## 21. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE VALLADO 48 - 60.

Ítems	Factor	Unidad	Valor	Ecuación final \$
1	Vida útil (años)	70		
2	Vetustez (años)	40		
3	% de edad	32		
4	Estado (Fitto y Corvini)	3		
5	Depreciación	41.03		
6	Área Construcción	100		
7	Valor promedio vivienda usada- estado 1 y 2.		\$214.091.700	
8	VALOR RECOMENDADO con la depreciación y estado 3- Menos %41.03(\$87.841.825)		\$126.249.875	214.091.700 - 126.249.875 = \$126.249.875

**EL VALOR RECOMENDADO PARA NEGOCIAR ES DE \$126.249.875 CIENTO VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS.**

## 22. UBICACIÓN DEL BARRIO EL VALLADO POR SITIOS IMPORTANTES.



# Informe de Avalúo

**José Asunción Silva Castillo**

Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033

Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.

Código: AV. R-045

Versión: 1.0

Fecha: 7-01-2022

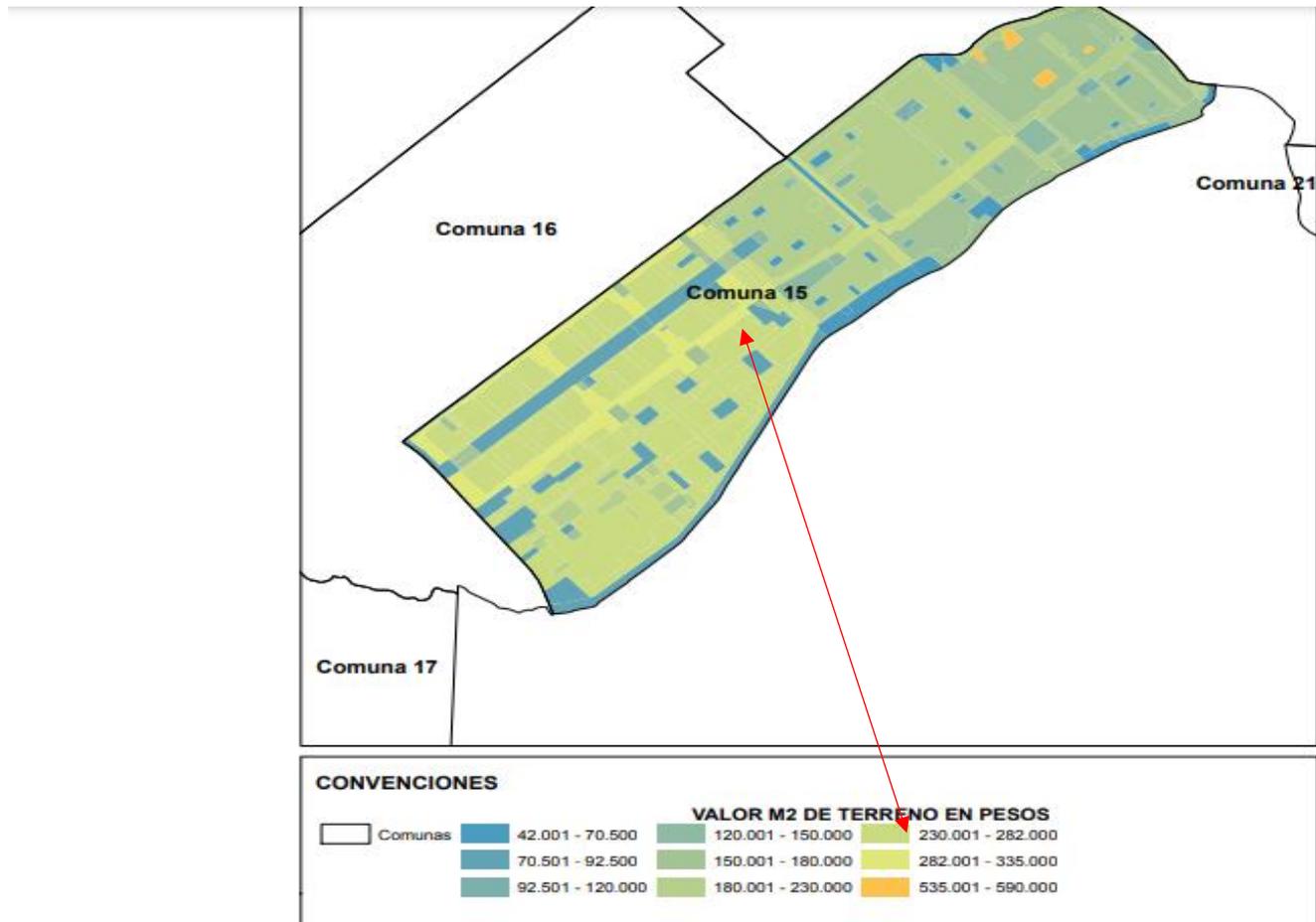


**Carrera 40 B # 48 - 60**

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar Windows.

Sugerencias

## 23. VALOR METRO CUADRADO DEL TERRENO EN LA COMUNA 15 DE CALI.



<b>Informe de Avalúo</b>	<b>José Asunción Silva Castillo</b>	Código: AV. R-045
	Abogado Conciliador- FUNDECOL Código No. 1361-0033	Versión: 1.0
	Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales, AVAL- 16679284-ANAV.	Fecha: 7-01-2022

**24. FIRMA:**



**JOSÉ ASUNCIÓN SILVA CASTILLO**  
C.C. No. 16.679.284 expedida en Cali.  
T.P. No. 64.398 expedida por el C.S.J.  
RAA. No. AVAL-16679284 expedida por ANAV.  
Autoreguladora Nacional de Avaluadores.

**25. ANEXOS.**

**Certificado de evaluador, escritura y certificado de tradición.**