

**VERBAL DE SIMULACIÓN - DE: OLEGARIO MARÍA CHARFUELÁN (Q.E.P.D.) - CONTRA:
JULIO CÉSAR CHARFUELÁN OSPINA - RADICACIÓN: 2017-00573-00**

Pedro Jose Aguado Garcia <paguadogarcia@yahoo.com>

Lun 4/04/2022 3:59 PM

Para: Juzgado 21 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j21cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora:

GINA PAOLA COIRTES LÓPEZ

Juez Veintiuna Civil Municipal de Cali

Ciudad.

Respetada Señora

Para lo pertinente le adjunto el informe pericial solicitado.

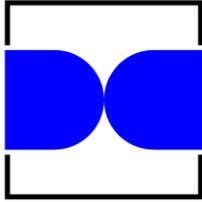
Cualquier duda o aclaración al respecto la suministraré oportunamente,

Agradezco el haber tenido en cuenta mi nombre para tal fin.

Cordialmente,

Arq. Pedro Jose Aguado Garcia.

NOTA: Favor acusar recibido.



PEDRO JOSÉ AGUADO GARCÍA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO – PROPIEDAD HORIZONTAL – CONSTRUCCIÓN - AVALÚOS

Santiago de Cali, abril 04 de 2022

Doctora:

GINA PAOLA CORTES LÓPEZ

Juez Veintuna Civil Municipal de Oralidad de Cali.

Palacio de Justicia “Pedro Elías Serrano Abadía”

Carrera 10 No. 12-15 - Piso

Santiago de Cali – Valle del Cauca

Ref.:

Proceso	VERBAL DE SIMULACIÓN
Demandante	OLEGARIO MARÍA CHARFUELÁN (q.e.p.d.)
Apoderado	Dr. DARÍO GONZÁLEZ
Demandado	JULIO CÉSAR CHARFUELÁN OSPINA
Radicación	7600140030212017-00573-00

ASUNTO: INFORME PERICIAL

Estando dentro de término otorgado y dando cumplimiento a lo solicitado por el Despacho por Auto Interlocutorio # 310 de fecha 11 de febrero de 2022; en lo referente al informe técnico sobre el avalúo comercial del bien inmueble que se persigue determinado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-209426 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y con Número Predial # I047900210000 de la Oficina de Catastro y Hacienda Municipal, ubicado en la Carrera 41A No. 16-31 del Barrio El Guabal de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Santiago de Cali (V.). Procedo a realizar lo solicitado; en los siguientes términos:

1.- AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO A LA FECHA: ABRIL 04 DE 2022

CUADRO DE VALORACIÓN

Item	Área (M2)	Vr./M2	Vr. Total
Valor Lote de Terreno	122.88 mt2	\$806.514,28/m2	\$99.104.475
Valor Construcciones	101.28 mt2	\$608.771,28/m2	\$61.656.355
VALOR TOTAL DEL PREDIO			\$160.760.830

El bien inmueble a la fecha 04 de abril de dos mil veintidós (2022), tiene un valor: **CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL OCHOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$160.760.830,00)**

**2.- AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO A LA FECHA DE LA NEGOCIACIÓN:
24 DE MARZO DE 2017**

Para deflechar este valor: de CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL OCHOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$160.760.830,00) de fecha 04 de abril de 2022, a la fecha de la negociación marzo 24 de 2017, hago uso de los Indices de Precios al Consumidor IPC del DANE; así:

\$160.760.830,00	115.11 IPC DANE Febrero de 2022
X	95.46 IPC DANE Marzo de 2017

$$X = \$160.760.830,00 \times 95.46 / 115.11 = \mathbf{\$133.317.947,00}$$

El bien inmueble a la fecha de la negociación 24 de marzo de dos mil diecisiete (2017), tenía un valor: **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$133.317.947,00).**

Atentamente,



Arq. **PEDRO JOSÉ AGUADO GARCÍA**
C. C. 16.581.642 de Cali (V.)
RAA AVAL - 16581642
M.P. 76700 10688 del C.P.I.A. del Valle

SECRETARIA

En la fecha, a las 8 a.m. y por el termino de 3 días, fijo en lista el (la) anterior Traslado Informe Pericial.

Cali, 20-May-2022

Secretaria,



MARIA ISABEL ALRAN

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO CON USO DE VIVIENDA

CARRERA 41A No. 16-31

BARRIO EL GUABAL

SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA



SOLICITANTE:

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SANTIAGO DE CALI, ABRIL 2022

TIPO DE ESTUDIO:

AVALUO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO Y SU RESPECTIVA CONSTRUCCIÓN
CON USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN UN SOLO PISO

SOLICITADO POR:

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

UBICACIÓN:

CARRERA 41A No. 16-31

BARRIO EL GUABAL
SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA

FECHA DE ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI – ABRIL 2022

TABLA DE CONTENIDO

- 1.- INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL
- 2.- INFORMACIÓN CATASTRAL
- 3.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- 4.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
- 5.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
- 6.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 7.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
- 8.- MÉTODO DE AVALÚO
- 9.- CONSIDERACIONES GENERALES
- 10.- AVALÚO
- 11.- VIGENCIA
- 12.- ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.01	Solicitante:	EL Juzgado 21 Civil Municipal de Cali.
1.02	Proceso:	Verbal de Simulación
1.03	Demandante:	Olegario María Charfuelán (q.e.p.d.)
1.04	Apoderado:	Dr. Julio César González
1.05	Demandado:	Julio César Charfuelán Ospina
1.06	Apoderado:	Julio César Obando Rosero
1.07	Radicación:	760014003021-2017-00573-00
1.08	Dirección	Carrera 41A No: 16-31 B./El Guabal
1.09	Tipo de Inmueble:	urbano
1.10	Uso:	Vivienda unifamiliar.
1.11	Tipo de Avalúo	Comercial.
1.12	Departamento	Valle del Cauca.
1.13	Municipio	Santiago de Cali.
1.14	Barrio o Urbanización:	El Guabal
1.15	Comuna:	10
1.16	Estrato:	3
1.17	Destinación Actual:	Residencial.
1.18	Fecha de asignación avalúo	Febrero 11 de 2022
1.20	Fecha del Avalúo:	Abril 04 de 2022
1.21	Vigencia del Avalúo:	Abril 04 de 2023

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.01	Matrícula Inmobiliaria	370-209426
2.02	Número Predial Nacional:	760010100100201000021000000021
2.03	Número Predial:	I047900210000
2.04	ID Predio	0000469200
2.05	Área Lote de terreno	122.88 mt2
2.06	Área total Construida	101.28 mt2
2.07	Avalúo Catastral - año 2022	\$86.625.000

3.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

3.01	Certificado de Tradición No. 370-209426.	3.02	Recibo del Impuesto Predial Unificado Año 2022.
3.03	Escritura Pública No. 1044 del 24-03-2017 de la Notaría Octava del Círculo de Cali. Compraventa	3.04	Escritura Pública No. 668 del 14-02-1961 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali..
3.05	Acuerdo 0373 de 2014; por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial "POT" para la ciudad de Santiago de Cali, h	3.06	Revista CONSTRUDATA No. 201. Precios de Construcción.

	hasta el año 2027		
--	-------------------	--	--

4.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.01	Propietario:	Julio César Charfuelán Ospina
4.02	Identificación:	C. C. No. 16717241.
4.03	Título de Adquisición: Compraventa	Escritura Pública No. 1044 del 24-03-2017 de la Notaría Octava del Círculo de Cali.
4.04	Matrícula Inmobiliaria	370-209426.

5.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Acuerdo 0373 de 2014; por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial “POT” para la Ciudad de Santiago de Cali (V.), hasta el año 2027, el bien inmueble hace parte de la Unidad de Planificación Urbana “UPU – SANTA ELENA”; con las siguientes características:

5.01	Unidad de Planificación Urbana:	UPU – SANTA ELENA
5.02	Comuna	10
5.03	Estrato	3
5.04	Barrios que la conforman	Urbanización Colseguros, Las Acacias, Santa Elena, San Cristóbal, Colseguros Andes, Olímpico, La Libertad, El Dorado, Cristóbal Colón, Pasoancho, Departamental, Panamericano, Santo Domingo, Jorge Zawasky, La Selva, Las Granjas, San Judas Tadeo I y San Judas Tadeo II
5.05	Delimitación Vial:	<u>Norte</u> : Con la Diagonal 23 al medio con la Unidad de Planificación Urbana UPU Estadio; <u>Oriente</u> : con la Calle 26 al medio con la Unidad de Planificación Urbana UPU Villanueva; <u>Sur</u> : con la Calle 50 al medio con la Unidad de Planificación Urbana UPU Valle del Lili; y <u>Occidente</u> : Con la Autopista Sur o Calle 10 al medio con la Unidad de Planificación Urbana UPU Estadio.
5.06	Área de Actividad	Residencial Predominante.
5.07	Tratamiento Urbanístico:	Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2)
5.08	Índice de Construcción Base	1.7
5.09	Índice de Construcción Adic.	2
5.10	Vías de acceso e influencia del Sector:	La Autopista Sur o Calle 10, La Avenida Pasoancho o Calle 13, La Calle 25 y La calle 26 Vías Arterias Principales; Las carrera 39, 44, y la 50 Vías Arterias Secundarias y la Carrera 34 y Calle 19 Vías Arterias

		Colectoras.
5.11	Infraestructura Urbana:	Vías debidamente pavimentadas, señalizadas y semaforizadas, andenes, alumbrado público, servicios de energía, alcantarillado, acueducto, teléfono y gas natural.
5.12	Proyección Económica del Sector:	Buena por la ubicación y el desarrollo a futuro.
5.13	Valorización:	Sector de buena valorización, por su ubicación y desarrollo a futuro.

6.- REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Las construcciones nuevas, se registrarán con las normas del Acuerdo 0373 de 2014; por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial “POT” para la Ciudad de Santiago de Cali (V.), hasta el año 2027.

7.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 Características Generales del Predio:

7.1.01	Localización	Medianero.
7.1.02	Forma geométrica	Rectangular.
7.1.03	Topografía y Relieve	Plano
7.1.04	Área del lote	122.88 m ² (metros cuadrados)
7.1.05	Linderos y Dimensiones:	<u>Norte</u> : en longitud de 6.00 metros aproximadamente, con el lote # 6 de la manzana “CI”, predio determinado con el No. 16-30 de la Carrera 41; <u>Sur</u> : en longitud de 6.00 metros, con la vía pública vehicular pavimentada Carrera 41A de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Santiago de Cali; <u>Este</u> : en longitud de 20.48 metros con el lote # 24 de la Manzana CI, predio distinguido con las placas Nros 16-35/37 de la Carrera 41A; y <u>Oeste</u> : en longitud de 20.48 metros con los lotes 1 y 2 ; hoy inmueble señalado con la nomenclatura No. 16-09 frente a la Carrera 41A.
7.1.06	Vías y Estado	La Autopista Sur o Calle 10, La Avenida Pasoancho o Calle 13, La Calle 25 y La calle 26 Vías Arterias Principales; Las carrera 39, 44, y la 50 Vías Arterias Secundarias y la Carrera 34 y Calle 19 Vías Arterias Colectoras.
7.1.07	Servicios Públicos:	El predio cuenta con la disponibilidad de la infraestructura básica de servicios públicos:

		Alcantarillado, Energía, Acueducto y gas natural.
--	--	---

Dichos linderos fueron tomados de la Escritura Pública # 1044 de fecha 24 de marzo De 2017 de la Notaría Octava del Círculo de cali:

Los cuales fueron confrontados, verificados y actualizados directamente en el sitio.

7.2 Características Generales de la Construcción:

7.2.01	Área Lote de Terreno	122.88 m2
7.2.02	Área Libre	21.60 mt2
7.2.03	Área Total Construida	101.28 mt2
	Materiales y Acabados:	
7.2.04	Estructura:	Muros de carga con vigas de cimientos en concreto reforzado.
7.2.06	Mampostería:	Muros en ladrillo común, debidamente repellados y pintados en mal estado; sin estructura de confinamiento.
7.2.07	Cubierta	En parte en losa o plancha aligerada y en parte en estructura de madera con teja de barro y otros.
7.2.08	Enchapes:	En mesones de las cocinas, baño y lavadero en cerámica.
7.2.09	Pisos:	Baldosa común de cemento en parte y en parte en cemento rústico (antejardín y patio).
7.2.10	Cielo raso:	En parte repello y pintura bajo losa o plancha y en parte en estructura de madera con láminas de madeflex..
7.2.11	Puertas y Marcos:	Exteriores en lámina metálica doblada e interiores en el mismo material.
7.2.12	Ventanas:	En estructura metálica doblada, varilla redonda de seguridad y vidrio.
7.2.13	Cocina:	Mesones y entrepaños en concreto enchapado en cerámica.
7.2.14	Lavadero:	Prefabricado con acabado en granito.
7.2.15	Lavaplatos:	Metálico.
7.2.16	Baños:	Aparatos y accesorios en porcelana sanitaria.
7.2.17	Fachada	Enchapada en granito y con zócalo en piedra laja.

7.3 Estado de Conservación:

7.3.1	Estructuralmente	En buen estado, no se presentan fisuras, ni agrietamientos, humedades que pueden comprometer la estabilidad de la edificación. La Norma Sismoresistente aconseja reforzamiento estructural.
7.3.2	Físicamente	En regular estado, sus espacios son amplios sin iluminación y ventilación natural.
7.3.3	Estéticamente	En regular estado de presentación, sus acabados

	obsoletos.
--	------------

7.4 Vetustez:

7.4.1	Según la Escritura Pública # 2360 del 03-07-1985 de la Notaría Quinta de Cali, donde se declara ante notario de una construcción de una casa habitacional, dicha nota aparece registrada en el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 370-209426.	Treinta y siete (37) años de haberse construido.
-------	--	--

7.5 Distribución Interna:

Item	Distribución de Espacios.
7.5.01	Área de antejardín, garaje como local, sala – comedor, pasillo o circulación, cuatro habitaciones una de ellas como bodega, patio, cocina 1, baño (ducha y sanitario) exterior el lavamanos, lavadero, comedor y al fondo otra cocina.

7.4 Servicios Públicos Básicos e Infraestructura:

7.4.01	Acueducto	Con acometida y contador domiciliar de EMCALI
7.4.02	Energía	Con acometida y contador domiciliar de EMCALI
7.4.03	Alcantarillado sanitario y pluvial	Conectado a las redes de la ciudad - EMCALI
7.4.04	Gas natural	Con acometida y contador domiciliar de Gases de Occidente
7.4.05	Recolección de basuras.	Si, tres (3) veces por semana
7.4.06	Televisión por cable.	Si
7.4.07	Andenes	Si
7.4.08	Sardineles	Si
7.4.09	Vías Pavimentadas	Si
7.4.10	Iluminación Pública	Si
7.4.11	Transporte Público	Si

8.- MÉTODO DE AVALÚO

8.1 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 del avalúo, tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogenización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

X	media aritmética
S	desviación estándar
V	coeficiente de variación
A	coeficiente de asimetría
+	sumatoria
V	raíz cuadrada
Mo	moda
N	muestra
X1	Valores

NOTA: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios del Valuador.

En este caso en específico se buscó ofertas de ventas de viviendas en un solo piso y con las mismas características del predio que nos ocupa, no se ubicó predio alguno en el barrio El Guabal, ni en los barrios contiguos como La Selva, San Judas, Santo Domingo, Panamericano y Cristobal Colón que pertenecen a la misma Zona Geoeconómica.

Anexo estudio del Mercado de la zona; para este caso, se encontraron cinco (05) ofertas de inmuebles en dos (2) pisos con el único propósito de determinar el valor del metro cuadrado de lote de terreno.

Dichas cinco ofertas, se aportan en un cuadro como memoria del cálculo.

Se logró una muestra representativa para la realización del estudio de mercad según el análisis estadístico "t-student" el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del barrio El Guabal es de **\$840.983,32/m²**.

El Límite Superior de \$875.452,86/m²

El Límite Inferior es de \$806.514,28/m².

Coeficiente de Variación del 4.10%

Según el análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta** el valor El Límite Inferior que es de **\$806.514,28/m²**.

8.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para determinar el valor de la construcción, utilizo los precios suministrados por la revista Informática de la Construcción CONSTRUDATA No. 202 vigente a la fecha 04 de abril de 2020.

El predio objeto no está catalogado como Vivienda de Interés Social "VIS", pero reúne las características similares como área, la mampostería estructural, dos alcobas, un baño, cocina, zona de ropas y sala comedor. El costo directo es de \$1.400933/m² para construirlo hoy en día.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación. Para la depreciación de las construcciones se debe emplear modelos continuos. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultante del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

En este caso el estado es 4, por que el inmueble necesita de reparaciones importantes especialmente en su estructura, tiene 37 años de uso y gran parte en obra negra; como son la falta de repellos en sus paredes, pisos en cemento rústico, sus enchapes en cerámica son en retales, falta de cielo falso.

Según el certificado de tradición de la Matrícula Inmobiliaria # 370-209426, el lote se le compró al Instituto de Crédito Territorial el 14 de febrero de 1961; es decir hace 61 años; en este mismo documento se declara la construcción el 03 de agosto del año 1985; es decir hace 37 años.

No se presentó la respectiva licencia de construcción.

Se aporta cuadro como memoria del calculo, donde se da una calificación 4 por su estado de conservación, se da como una vida útil de 70 años, pues no presenta estructuras en concreto reforzado, 37 años de vetustez (1985), con una vida remanente del 47% y una vida transcurrida del 52.86%; dando como un factor de depreciación del 71,64%, para un valor de **\$608.771,28/m²** de construcción actual.

9.- CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características más relevantes de este inmueble, relacionados con anterioridad; se han tomado en cuenta para la determinación de su valoración; las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: El predio está ubicado en el Sur-Oriente de la Ciudad de Cali, en el Barrio El Guabal, con frente sobre la Carrera 41A y próxima a la Calle 16; vías interna del sector debidamente pavimentadas e iluminadas.

Predio cercano a los puntos donde se prestan los servicios básicos locales necesarios y complementarios de salud, educación, comercio y recreación.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos necesarios como son: energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, aseo, iluminación, y un buen transporte público prestado por el Sistema de Transporte Masivo Integrado de Occidente "MIO" y demás transporte informal.

INFRAESTRUCTURA VIAL: Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, dentro de las vías importantes al sector, podemos mencionar: Vías Arterias Principales: Calles 13, 15 y las 25 y 26 (par vial); las Carreras 39, 44 y 50 como Vías Arterias Secundarias.

Vías vehiculares colectoras e internas pavimentadas, señalizadas, iluminadas semaforizadas y en buen estado

LOTE DE TERRENO: Lote de terreno urbano, de localización medianero, con relieve plano, y de forma rectangular, con 6.00 metros de frente sobre a la vía vehicular Carrera 41A y 20.48 metros de fondo con predios colindantes; para una relación frente/fondo de 1:341.

con área de actividad Residencial Predominante y con Tratamientos Urbanísticos de Consolidación 2 - Consolidación Básica (C2), según el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Santiago de Cali

CONSTRUCCIONES: Se trata de una construcción básica tradicional, como Vivienda Tipo Obrero, con una vetustez aproximada de treinta y siete (37)

Construcción que desde un principio no fue sometida a mejoramientos, pero que con el correr del tiempo, estas se fueron deteriorando aún más, hasta presentar el mal aspecto que presenta hoy en día.

10.- AVALÚO

CUADRO DE VALORACIÓN

Item	Área (M2)	Vr./M2	Vr. Total
Item	Área (M2)	Vr./M2	Vr. Total
Valor Lote de Terreno	122.88 mt2	\$806.514,28/m2	\$99.104.475
Valor Construcciones	101.28 mt2	\$608.771,28/m2	\$61.656.355
VALOR TOTAL DEL PREDIO			\$160.760.830

El bien inmueble a la fecha 04 de abril de dos mil veintidós (2022), tiene un valor: **CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL OCHOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$160.760.830,oo)**

11.- VIGENCIA

La vigencia del presente documento es un (1) año a partir de la fecha, teniendo en cuenta lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2020 .

12.- ANEXOS

- .- Documentos sobre el predio.
- .- Documentos del perito.

Cualquier duda o aclaración al respecto con gusto la suministraré oportunamente.

Atentamente,



Arq. **PEDRO JOSÉ AGUADO GARCÍA**
C. C. 16.581.642 de Cali (V.)
RAA AVAL – 16581642
M.P. 76700 10688 del C.P.I.A. del Valle



FACHADA DEL PREDIO URBANO VIVIENDA CON LOCAL, DETERMINADO CON LA PLACA No. 16-31 DE LA CARRE 41ª DEL BARRIO EL GUABAL DEL MUNICIPIO DE CALI (VALLE)



PLACA DE LA NOMENCLATURA VIAL CARRERA 41ª CON CALLE 16



PLACA DE LA NOMENCLATURA DEL PREDIO No. 16-31 DE LA CRA 41ª



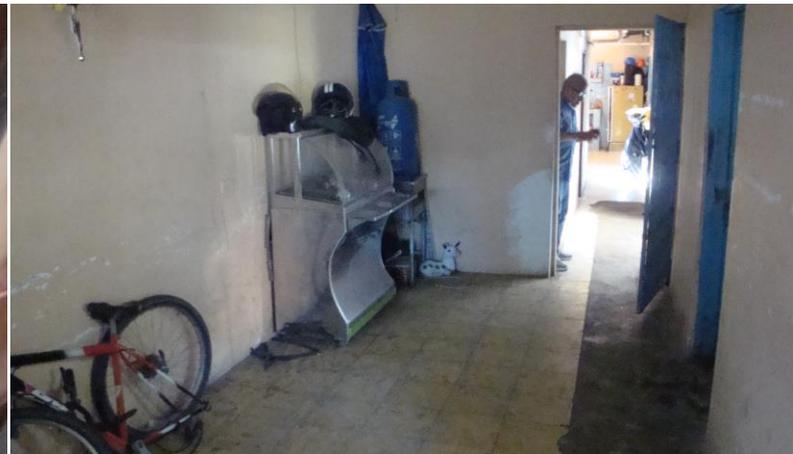
ÁREA DEL ANTEJARDÍN CUBIERTO – JUEGO DE SAPO Y ACCESOS



LOCAL COMERCIAL – EXPENDIO DE CERVEZA Y JUEGO DE SAPO



ORINAL LOCAL COMERCIAL – EXPENDIO DE CERVEZA Y JUEGO DE SAPO



SALA – COMEDOR Y CIRCULACIÓN AL RESTO DE LA VIVIENDA



DEPÓSITO – BODEGA Y CONTROL DE DE



ZONA DE OFICIOS CON LAVADERO Y PATIO DE ROPAS DEL PRIMER PISO



ALCOBA DEL PRIMER PISO



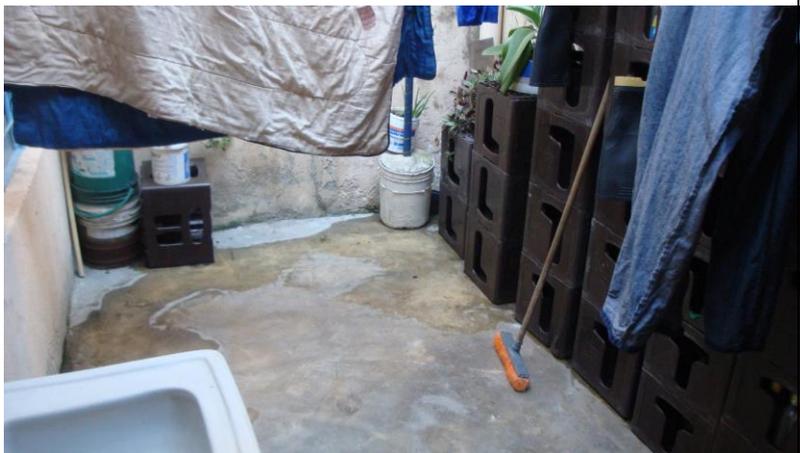
GRADAS QUE SUBEN AL SEGUNDO PISO



SALA – COMEDOR DEL SEGUNDO PISO



COCINA DEL SEGUNDO PISO



BAÑO COMPLETO DEL SEGUNDO PISO



ZONA DE OFICIOS CON LAVADERO PREFABRICADO D DEL SEGUNDO PISO



ALCOBA DEL PRIMER PISO



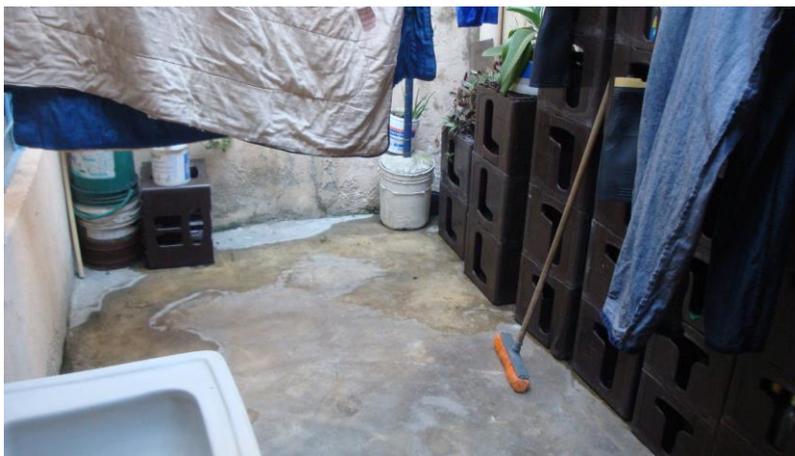
GRADAS QUE SUBEN AL SEGUNDO PISO



SALA – COMEDOR DEL SEGUNDO PISO



COCINA DEL SEGUNDO PISO



BAÑO COMPLETO DEL SEGUNDO PISO



ZONA DE OFICIOS CON LAVADERO PREFABRICADO D EL SEGUNDO PISO



ALCOBA 1



ALCOBA 2



ALCOBA 3



CIELO FALSO DE ALCOBA



ESTADO DE LA CUBIERTA



CUBIERTA Y CIELO FALSO EN MAL ESTADO



FACHADA Y PUERTA DE ACCESO INDEPENDIENTE



PUERTA METÁLICA A ÁREA SOCIAL Y CIRCULACIÓN



ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA Y ÁREA SIN CIELO FALSO



BAÑO



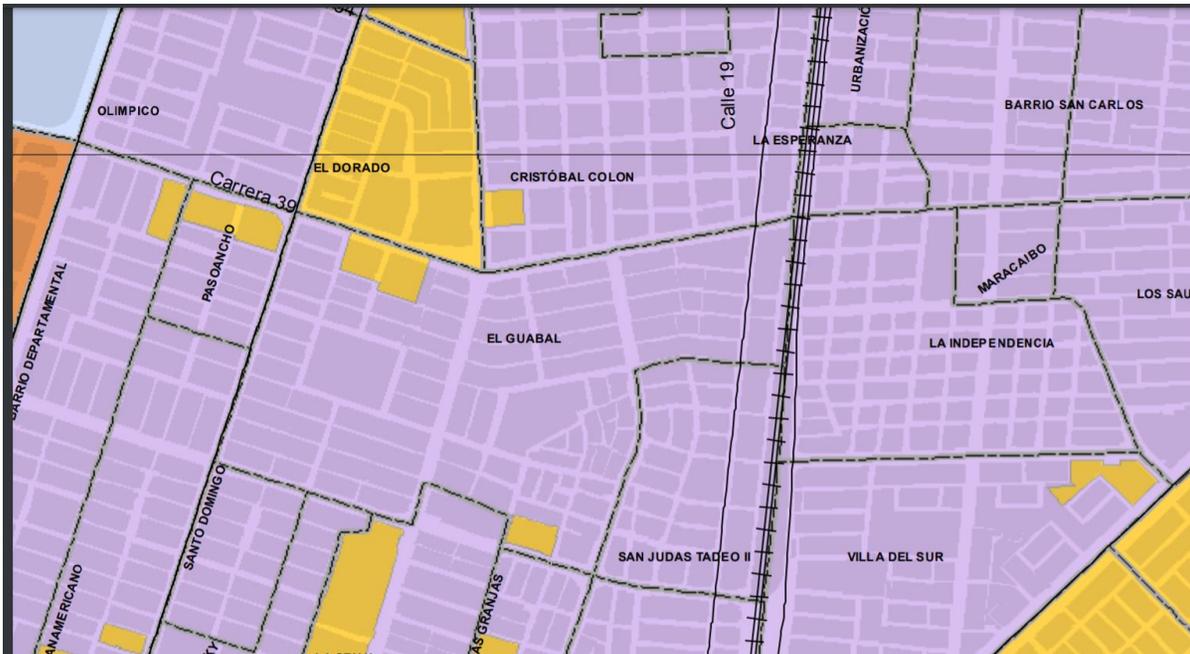
CULATA A LA VISTA SIN CIELORASO



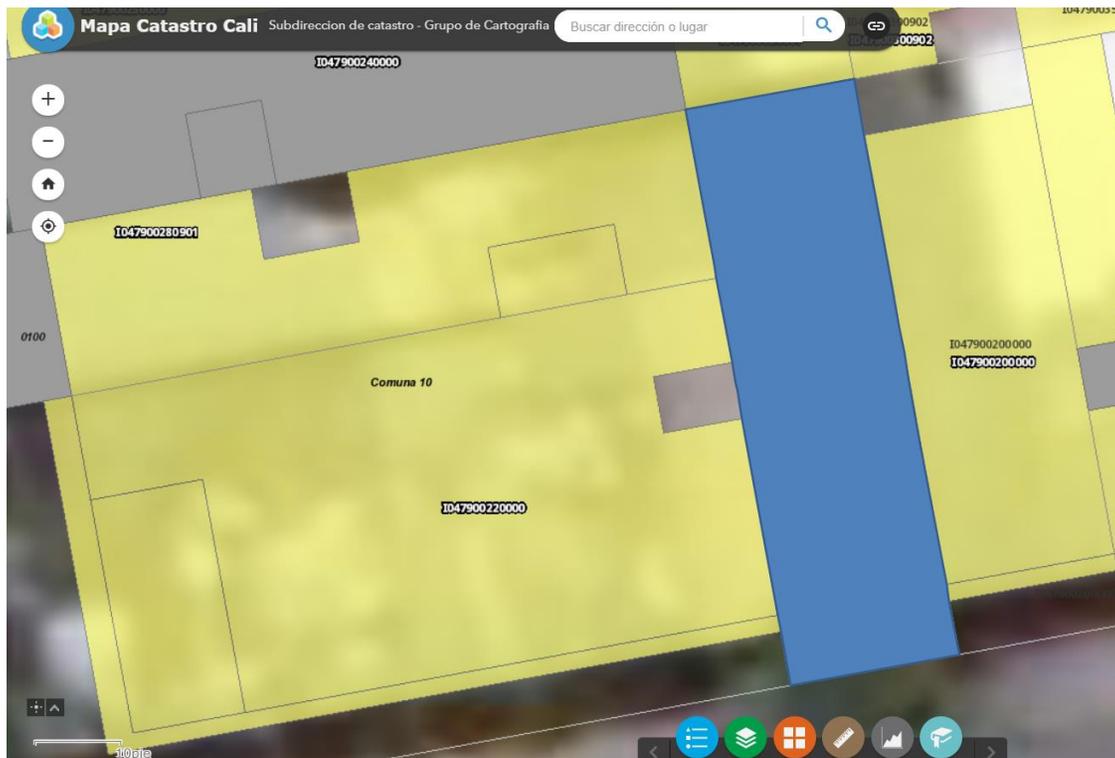
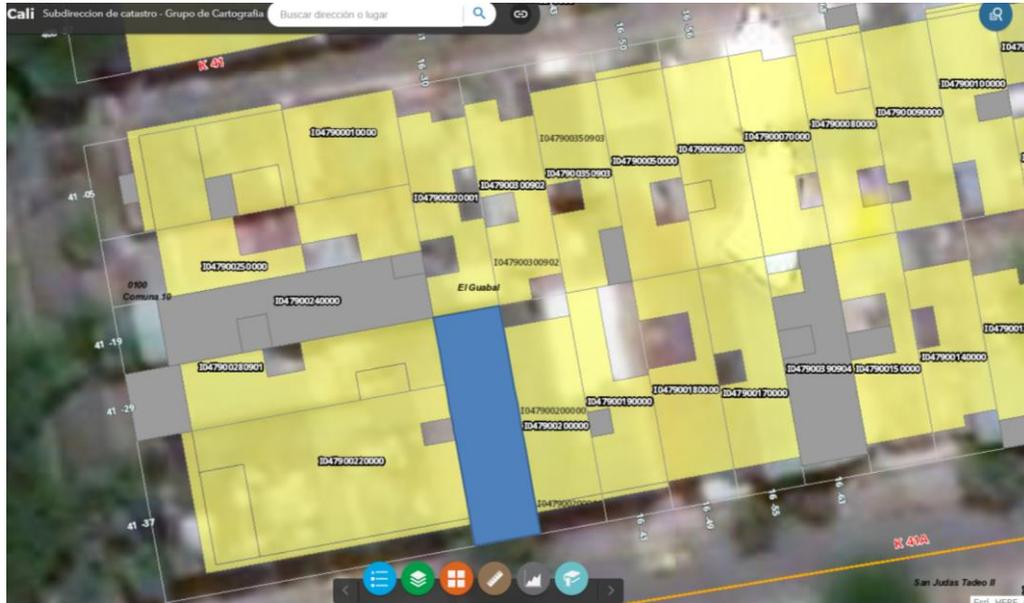
EN ÁREA DE PATIO LATAS DE PROTECCIÓN A UNA DE LAS ALCOBAS.



**SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL “POT” DE CALI 2014:
EL BARRIO EL EL GUABAL, TIENE COMO ÁREA DE ACTIVIDAD
RESIDENCIAL PREDOMINANTE Y CON TRATAMIENTOS URBANÍSTICO DE
RENOVACIÓN URBANA 2 – REACTIVACIÓN (R2)**



UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



FUENTE: MAPA DE CALI - IGAC

MEMORIA DE CÁLCULO

AVALUO COMERCIAL						
49						
50						
51	TERRENO	122,88	M2 a \$	c/u \$	\$ 806.514,28	\$ 99.104.475
52			M2 a \$	c/u \$		
53			Valor Terreno: \$			\$ 99.104.475
54						
55						
56	CONSTRUCCION					
57	Area Construida en Primer	101,28	M2 a \$	c/u \$	\$ 608.771,28	\$ 61.656.355
58	Área Construida en Segundo Piso		M2 a \$	c/u \$		
59			Valor (Construcciones) \$			\$ 61.656.355
60						
61						
62	ANEXOS					
63	Descripción		M2 a \$	c/u (o Global) \$		
64			M2 a \$	c/u (o Global) \$		
65			Valor Anexos \$			
66						
67				Suma \$		\$ 160.760.830
68	Avalúo Comercial	\$ 160.760.830				
69						
70	SON:	CIENTO SESENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE			\$	160.760.830
71						
72				Registro Abierto de Avaluadores:	RAA - 16581642	
73	Elaboro: PEDRO JOSÉ AGUADO GARCÍA	Profesión:	ARQUITECTO		Firma:	
74					Fecha:	04 DE ABRIL DE 2022
75	Dirección	CARRERA 77 No. 3A-64				
76						
77	Observaciones Avaluador					
78	Se valoró como obra terminada con una edad de 37 años, aplicando factores de depreciación					
79	Con Clase 4; por que necesita de reparaciones importantes especialmente en su estructura.					
80	NOTA: Anexar fotocopia de la Credencial que lo identifica como inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores					GCR-FO-015 V.03
81						

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL M2	101.28
VALOR DE REPOSICIÓN M2	\$ 2.146.511
VALOR DE REPOSICIÓN M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO	
FUENTE	CONSTRUDATA MARZO 2022
FECHA	4/04/2022
FACTOR DE AJUSTE	
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VALOR DE REPOSICIÓN M2	\$ 2.146.511
CALIFICACION ESTADO CONSERVACIÓN	4,0
VIDA UTIL	70
VETUSTEZ	37
VIDA REMANENTE (%)	47%
EDAD EN % DE VIDA TRANSCURRIDA	52,86%
FACTOR DE DEPRECIACIÓN	71,64%
VALOR DE REPOSICIÓN M2 DEPRECIADO	\$1.537.740
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN	\$608.771,28

TIPO DE METODOLOGIA:		COMPARACIÓN DE MERCADO						ÁREAS				VALOR DE CONSTRUCCIÓN				VALOR DE CONSTRUCCIÓN			
DIRECCIÓN Y TIPO	VALOR OFERTA	VALOR TOTAL DEPURADO	DE CONSTRUCCIÓN	U DE TERRENO	U DE TERRENO	U DE TERRENO	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR UNITARIO TERRENO	FUENTE Y/O TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES						
EL GUABAL 2 locales, 7 alcobas, 7 baños y terrazza	\$ 620.000.000	\$ 607.600.000	450,00	250,00 M2			\$ 900.000	\$ 405.000.000	\$ 202.800.000	\$ 810.400,00	Mitula	4/04/2022	Buen estado.						
EL GUABAL 9 alcobas, 4 baños	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	300,00	162,00 M2			\$ 750.000	\$ 225.000.000	\$ 127.800.000	\$ 788.888,89	Mitula	4/04/2022							
EL GUABAL 6 alcobas, 5 baños y 3 niveles	\$ 450.000.000	\$ 441.000.000	405,00	135,00 M2			\$ 800.000	\$ 324.000.000	\$ 117.000.000	\$ 866.666,67	Mitula	4/04/2022							
EL GUABAL 4 alcobas, 4 baños	\$ 320.000.000	\$ 313.600.000	150,00	154,00 M2			\$ 1.200.000	\$ 180.000.000	\$ 133.600.000	\$ 867.532,47	Mitula	4/04/2022							
EL GUABAL 4 alcobas, 2 baños	\$ 450.000.000	\$ 427.500.000	210,00	105,00 M2			\$ 1.600.000	\$ 336.000.000	\$ 91.500.000	\$ 871.428,57	Mitula	4/04/2022							
OBSERVACIONES:																			
Las viviendas ofertadas se encuentran ubicadas en el mismo sector.																			
									PROMEDIO	\$ 840.983,32									
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 34.469,04									
									COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,10%									
									LIMITE SUPERIOR	\$ 875.452,36									
									LIMITE INFERIOR	\$ 806.514,28									
									VALOR ADOPTADO	\$ 806.514,28									



CARATULA REVISTA CONSTRUDATA 202

SUALIANZA Inmobiliaria
TODO EN UN SOLO PASEO

Cali

Categoría	VALOR M ²	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP		\$ 1.241.507	\$ 1.427.733
MULTIFAMILIAR VIP		\$ 1.351.876	\$ 1.554.657
UNIFAMILIAR VIS		\$ 1.512.352	\$ 1.739.205
MULTIFAMILIAR VIS		\$ 1.550.349	\$ 1.782.901
UNIFAMILIAR MEDIO		\$ 2.146.511	\$ 2.468.488
MULTIFAMILIAR MEDIO		\$ 2.525.373	\$ 2.904.179

UNIFAMILIAR VIP

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 45 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

MULTIFAMILIAR VIP

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

UNIFAMILIAR VIS

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 75 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

MULTIFAMILIAR VIS

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

UNIFAMILIAR MEDIO

- 1 piso
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 40 m²
- 1 estudio
- cocina
- zona de ropas
- 2 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parquetiers
- obra blanca

MULTIFAMILIAR MEDIO

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- simultáneo
- aptos de 80 m²
- 1 alcoba
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca



ALIANZA Inmobiliaria
TUO EN BUENAS MANOS

Cali

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 187 de la revista CONSTRUADATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUADATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables espaciales se modifican con estos valores en cada caso. Hay variables que no están contempladas como por ejemplo: Costo de lote, valoraciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros. Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M²

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO

\$ 500.024

TOTAL \$ 575.027

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M²

- Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.

DIRECTO

\$ 608.344

TOTAL \$ 699.596

BODEGA 100 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- Muro en bloque
- Contrapiso en concreto para almacenamiento
- Techos y cubierta metálica
- Baño y cocina

DIRECTO

\$ 1.685.729

TOTAL \$ 1.938.589

BODEGA 1000 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- Muros en bloque
- Contrapiso en concreto para almacenamiento
- Cubierta metálica autoportante
- 2 baños y cocina

DIRECTO

\$ 1.394.956

TOTAL \$ 1.604.199

VÍAS

VALOR POR M

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	\$ 11.842.101
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	\$ 7.690.040
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	\$ 8.073.071
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	\$ 4.002.090
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	\$ 1.401.009
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	\$ 9.941.311
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	\$ 8.477.014
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	\$ 5.658.026
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	\$ 3.032.010
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	\$ 2.455.035
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	\$ 1.325.544

■ Ver referencias y detalles de construcción en el Informe Especial Carreteras y Vías publicado en Construdata 168
 ■ El costo directo incluye: pintura, dotaciones, iluminación.

CANCHAS

VALOR POR CANCHA

CANCHA DE FÚTBOL (7140 M ²)	\$ 388.230.021
MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 M ²)	\$ 97.733.097
MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 M ²)	\$ 97.320.837
MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 M ²)	\$ 301.951.634
TENIS - POLVO LADRILLO (640 M ²)	\$ 92.933.039
TENIS - ASFALTO (670 M ²)	\$ 146.314.503
TENIS SINTÉTICA ART (670 M ²)	\$ 48.535.469
TENIS MULTITRUFLEX (670 M ²)	\$ 45.566.709
TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	\$ 86.043.070
TENIS - PLEXIPAVE (648 M ²)	\$ 137.664.387
TENIS - PLEXICUSHION (648 M ²)	\$ 107.016.100

■ El costo directo incluye replanteo y descapote, pisos, cerramiento, pintura, dotaciones e iluminación.

Escaneado con CamScanner

FUENTE: CONSTRUADATA 202



DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS



El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2022

	Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
10	Enero	50.42	53.54	56.45	59.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	78.28	79.95	83.00	88.19	94.07	97.53	100.60	104.24	105.91	113.26
11	Febrero	50.98	54.18	57.02	59.41	62.53	66.50	70.80	72.28	74.57	77.22	78.63	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	115.11
12	Marzo	51.51	54.71	57.46	59.83	63.29	67.04	71.15	72.46	74.77	77.31	78.79	80.77	84.45	91.18	95.46	98.45	101.62	105.53	107.12	
13	Abril	52.10	54.96	57.72	60.09	63.85	67.51	71.38	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.63	95.91	98.91	102.12	105.70	107.76	
14	Mayo	52.36	55.17	57.95	60.29	64.05	68.14	71.39	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	99.16	102.44	105.36	108.84	
15	Junio	52.33	55.51	58.18	60.48	64.12	68.73	71.35	72.95	75.31	77.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	108.78	
16	Julio	52.26	55.49	58.21	60.73	64.23	69.06	71.32	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14	
17	Agosto	52.42	55.51	58.21	60.96	64.14	69.19	71.35	73.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	92.73	96.32	99.30	103.03	104.96	109.62	
18	Septiembre	52.53	55.67	58.46	61.14	64.20	69.06	71.28	72.90	75.62	77.96	79.73	82.01	86.39	92.68	96.36	99.47	103.26	105.29	110.04	
19	Octubre	52.56	55.66	58.60	61.05	64.20	69.30	71.19	72.84	75.77	78.08	79.52	82.14	86.98	92.62	96.37	99.59	103.43	105.23	110.06	
20	Noviembre	52.75	55.82	58.66	61.19	64.51	69.49	71.14	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	99.70	103.54	105.08	110.60	
21	Diciembre	53.07	55.99	58.70	61.33	64.82	69.80	71.20	73.45	76.19	78.05	79.56	82.47	88.05	93.11	96.92	100.00	103.80	105.48	111.41	

Base Diciembre de 2018 = 100.00

23 Fuente: DANE.

24 Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

25 Actualizado el 5 de marzo de 2022

FUENTE: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC - DANE



PIN de Validación: adfb0a8a



<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) PEDRO JOSE AGUADO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16581642, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16581642.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO JOSE AGUADO GARCIA 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

10 Mar 2017

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 77 3A-64

Teléfono: 3164819984

Correo Electrónico: paguadogarcia@yahoo.com

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

Arquitecto - Universidad del Valle.

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) PEDRO JOSE AGUADO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16581642.

El(la) señor(a) PEDRO JOSE AGUADO GARCIA 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



PIN de Validación: adfb0a6a



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

adfb0a6a

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

