

SECRETARIA. Santiago de Cali, Mayo 19 de 2022. A despacho del señor Juez el presente asunto. Sírvese proveer.

HAROLD AMIR VALENCIA ESPINOSA.
Secretario.

Radicación: 760014003012-2020-00331-00
Proceso: DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN
Solicitante: FREDDY ZAPATA ANGOLA
Acreedores: MARIA FERNANDA VILLEGAS GONZALEZ.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Santiago de Cali, Mayo Diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022).

Revisado el presente asunto, en atención al escrito presentado por la apoderada de la solicitante, y de conformidad con el artículo 567 del Código General del Proceso, el Juzgado,

DISPONE:

1.- CÓRRASE traslado por el término de Diez (10) días a las partes, del avalúo presentado por la apoderada de la solicitante, para que presenten observaciones presentadas y, si lo estiman pertinente alleguen un avalúo diferente.

NOTIFÍQUESE
El Juez,

JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA

3.

Firmado Por:

Jairo Alberto Giraldo Urrea
Juez
Juzgado Municipal
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

69c731072dcf7810a0f4494da2e581c9a2b870b01aac4590613af86e7902aba7

Documento generado en 19/05/2022 03:46:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



AVALUO COMERCIAL 2204017

SOLICITANTE

MARIA FERNANDA VILLEGAS

**CARRERA 49-D # 52 - 47
BARRIO CIUDAD CORDOBA
COMUNA 15
DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA**

FECHA 22/04/2022

CASA DE 3 PISOS, CON UBICACIÓN MEDIANERA EN LA CUADRA, CON USO RESIDENCIAL, NO SOMETIDA A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos



TABLA DE CONTENIDO

Contenido

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.	1
2.	ASPECTOS JURIDICOS.	4
3.	NORMATIVIDAD.	5
4.	DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.	7
5.	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.	9
6.	ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).	12
7.	CONCLUSIONES DE VALOR.	15
8.	ANEXOS.	24

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Estimar el **Valor Comercial** o de Mercado del Bien inmueble descrito a continuación.

1.1.1. DEFINICION.

“la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council – IVSC.

1.2. FECHA DE VISITA O VERIFICACION – INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

1.2.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION DEL INMUEBLE.

El bien inmueble se visitó el día **08/04/2022**, para la verificación física, toma de registro fotográfico (anexo) y recopilación de datos para la elaboración del presente informe.

1.2.2. FECHA DE INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

El análisis y el procesamiento de la información recopilada, definen y sustenta el valor del inmueble el día **22/04/2022**.

1.3. TIPO DE PREDIO Y DE INMUEBLES A VALORAR.

1.3.1. TIPO DE PREDIO.

Urbano.

1.3.2. TIPO DE INMUEBLE.

Casa de tres pisos, localización medianera en la cuadra, No hace parte de propiedad horizontal.

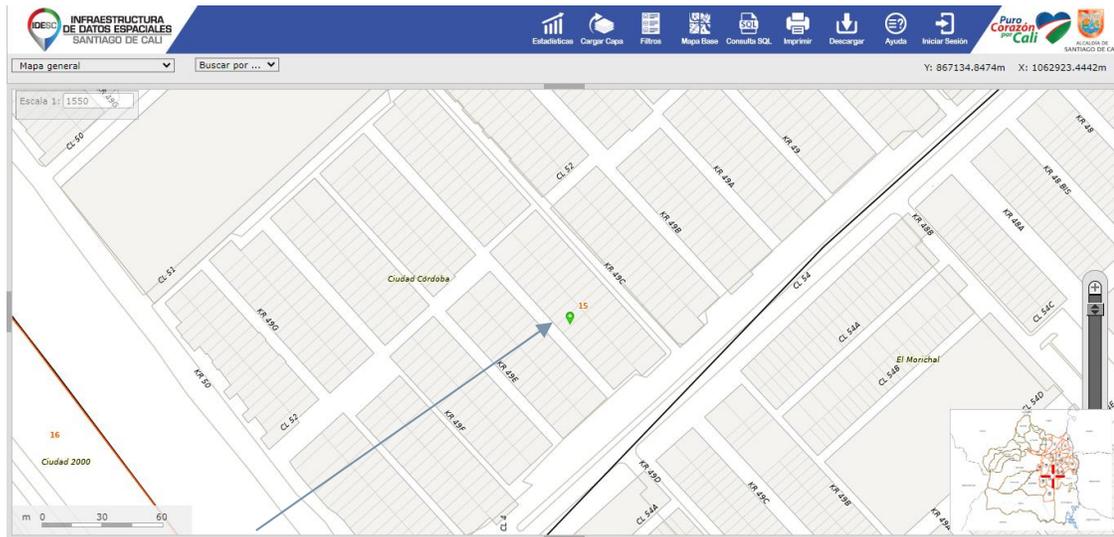
1.4. DIRECCION Y NOMENCLATURA.

El inmueble avaluado se encuentra ubicado en la Carrera 49-D # 52 - 47, en el barrio Ciudad Córdoba (Código barrio 1596), de la Comuna 15, Localidad Cauca Sur, al oriente del Distrito Especial de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

1.5. ESTRATIFICACION.

Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación
15960182A	3	Medio-bajo	2022-03-15

1.6. LOCALIZACION.



El inmueble se localiza en el barrio Ciudad Córdoba al oriente de la ciudad, en la Comuna 15.

1.7. DESCRIPCION DEL SECTOR - VECINDARIO.

Ciudad Córdoba, es un barrio tradicional de la comuna 15, que está al sur de la comuna 15, limitando con el canal CVC; además el sector está influido por la cercanía de vías arterias de la ciudad como la Calle 54 o Avenida Ciudad de Cali, principal vía del oriente de Cali, la cual comunica hacia el norte hasta el cruce con la Carrera 1 y al sur hasta el área de expansión Cali-Jamundí, sector de Bochalema y otros planes parciales.

En el sector inmediato encontramos construcciones homogéneas de hasta tres pisos de altura, desarrolladas a partir de casas construidas de forma industrializada por la constructora Limonar, en un urbanismo determinado principalmente por vías peatonales al interior del barrio y vías de penetración y perimetrales vehiculares de dos carriles.

Se destaca la cercanía de la Estación de Policía del Vallado, Parque Olaya, Parroquia San Ignacio de Milán, Registraduría del Vallado, Tienda D1 el Vallado.

1.8. RASGOS URBANOS Y VIAS DE ACCESO.

Como ya se mencionó el barrio está conformado por manzanas rectangulares definidas en su mayoría por vías peatonales con algunas vías vehiculares.

1.8.1. VIAS DE APROXIMACION AL SECTOR.

Por la Calle 54 o Avenida Ciudad de Cali desde donde se entra al sector.

1.8.2. VIAS DE ACCESO AL PREDIO.

Se llega peatonalmente por la Carrera 49D peatonal.

1.9. SERVICIOS PUBLICOS.

A continuación, se describen los servicios públicos instalados en el predio:

SERVICIO PUBLICO SECTOR	SI/NO
ENERGIA	SI
ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
GAS NATURAL	SI

SERVICIO PUBLICO PREDIO	SI/NO
ENERGIA	SI
ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
GAS NATURAL	SI

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1. DOCUMENTACION CONSULTADA.

Durante el proceso valuatorio se consultaron los siguientes documentos.

2.1.1. ESCRITURA PÚBLICA.

Escritura Pública 751 de Abril 28 de 2010, de la Notaria 11 de Cali.

2.1.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.

Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 370-386938, impreso el 04/04/2021,
Por la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali.

2.2. NUMEROS DE IDENTIFICACION.

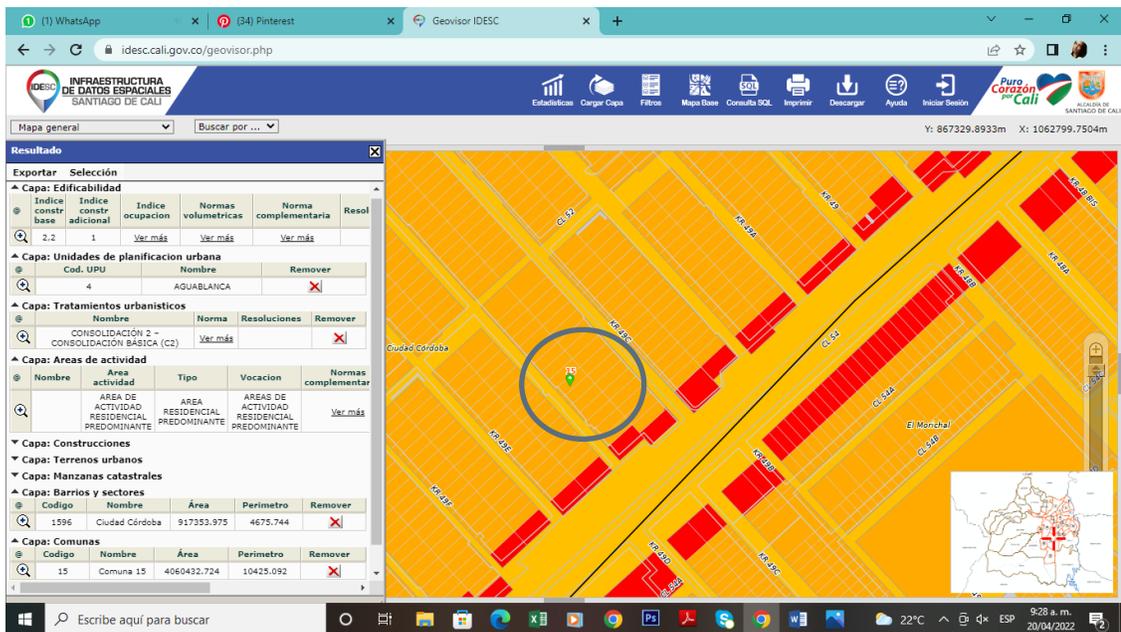
DESCRIPCION	NUMERO
MATRICULA INMOBILIARIA	370-386938
PREDIO NUMERO	Ñ051800260000
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100159601820026000000026
ID PREDIO (solo aplica para Cali)	72225
CHIP (solo aplica para Bogotá)	N/A

3. NORMATIVIDAD.

3.1. NORMATIVIDAD URBANA.

Tomada con base en el Plan de Ordenamiento Territorial POT, de Santiago de Cali, contenido en el Acuerdo Municipal N° 0373 de Diciembre del 2.014, el predio objeto de la presente valoración, se encuentra reglamentado urbanísticamente dentro de los siguientes parámetros.

3.1.1. PLANO DE LOCALIZACION GEOVISOR IDESC.



The screenshot shows the Geovisor IDESC web application interface. The main map displays a residential area with a grid of streets and building footprints. A specific area is highlighted with a red circle. The interface includes a search bar, a sidebar with various data layers, and a top navigation menu.

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resol
2.2	1		Var más	Var más	Var más

Cod. UPU	Nombre	Remover
4	AQUABLANCA	X

Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Var más		X

Nombre	Área actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Var más

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
1596	Ciudad Córdoba	917353.975	4675.744	X

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
15	Comuna 15	4060432.724	10425.092	X

3.1.2. AREA DE ACTIVIDAD.

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 (80 m²) 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.

3.1.3. TRATAMIENTO URBANISTICO.

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

3.2. NORMATIVIDAD ESPECÍFICA COPROPIEDADES.

No hace parte de copropiedad.

3.3. OBSERVACION.

Ninguna.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.

4.1. LINDEROS.

NOROESTE: En longitud de 15,00 mts con lote 28, manzana 50.
SURESTE: En longitud de 15,00 mts con lote 26 manzana 50.
NORESTE: En longitud de 5,00 mts con lote 09 manzana 50.
SUROESTE: En longitud de 5,00 mts con Carrera 49D de la actual nomenclatura urbana. (Vía peatonal).

Contenidos en las Escritura Pública N° 751 del 28 de Abril de 2010 documentos suministrado.

4.2. RELACION FRENTE – FONDO.

Lote rectangular con:

Frente: 5,00 m
Fondo: 15,00 m

Relación Frente Fondo: 1: 3,00 es decir que el frente está 3,00 veces en el fondo, es una relación similar, con respecto a la de los predios vecinos.

4.3. AREAS.

4.3.1. AREA DE LOTE.

La casa se encuentra construida sobre un lote de terreno que tiene una cabida superficial de 75,00 mt².

DESCRIPCION	AREA PRIVADA
Lote de Terreno	75,00 m ²
TOTAL	75,00 M²

4.3.2. AREAS CONSTRUIDAS.

A continuación, se consignan las áreas tomadas de medición hecha en sitio.

DESCRIPCION	AREA
primer piso	72,40 m ²
segundo piso	75,90 m ²
tercer piso	43,00 m ²
Terraza cubierta	11,00 m ²
TOTAL	202,30 M²

4.3.3. AREAS PRIVADAS.

No aplica.

4.3.4. PORCENTAJE DE COPROPIEDAD.

No aplica.

5. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.

5.1. TIPO DE CONSTRUCCION.

Industrial – Auto construcción.

5.2. EDAD DEL INMUEBLE.

La casa fue construida en serie al mismo tiempo que la urbanización y se entregó en 1992, posteriormente ha tenido reformas y mejoras recientemente.

5.3. ESTADO DE CONSERVACION.

Se encuentra en muy buen estado de conservación, gracias a las recientes remodelaciones, algunas muestras de humedad en pisos superiores.

Calificación De acuerdo al Estado de Conservación			
Estado	Calificación	Estado	Calificación
Nuevo	1	Regular	3,5
Excelente	1,5	Deficiente	4
Muy Bueno	2	Malo	4,5
Bueno	2,5	Ruinas	5
Aceptable	3		

5.4. MAYOR Y MEJOR USO

5.4.1. USO ACTUAL.

Residencial.

5.4.2. MAYOR Y MEJOR USO.

Residencial.

5.5. DISTRIBUCION.

El inmueble está compuesto de tres pisos, un apartamento en primer piso y un segundo apartamento que comprende el segundo piso y el tercero.

Primer piso apartamento 1: antejardín, sala comedor, baño, 3 alcobas, cocina y patio de ropas.

Segundo piso apartamento 2: balcón, sala comedor, cocina, alcoba, baño, escaleras internas para tercer piso.

Tercer piso continuidad de apartamento 2: zona de ropas con mesón (se presume un espacio para otra cocina sin instalaciones) pasillo de alcobas y dos alcobas una de ellas con baño privado, área de terraza parcialmente cubierta.

5.6. DESCRIPCION DE ACABADOS.

Cimentación: En concreto reforzado.

Estructura: Mixta. Parte en mampostería estructural y parte en Mampostería confinada por medio de columnas y vigas de concreto reforzado.

Mampostería: Muros de bloque de concreto y ladrillo, repellados, estucados y pintados.

Fachada: en estuco y pintura.

Pisos: en cerámica.

Cubierta: Teja en fibrocemento y teja de zinc.

Cielorraso: en estuco y pintura.

Puertas: puertas con marcos en lamina doblada, naves de lámina metálica, con algunas puertas interiores de madera.

Ventanas: En vidrio con perfilería de lámina doblada, con rejas de seguridad en primer piso.

Baños: Aparatos en porcelana sanitaria, lavamanos empotrados en mesón de concreto enchapada en cerámica. Pisos y enchapes en cerámica. Duchas con divisiones de acrílico con perfilería de aluminio anolock.

Cocina: cocina integral en 1er piso, con mesón en mármol y en acero inoxidable el lavaplatos, muros enchapados en cerámica y muebles en madera; 2do piso

cocina sencilla con mesón en concreto y enchape en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable.

Escaleras: escalera externa prefabricadas en granito pulido con retal de mármol. Interiores con estructura metálica y peldaños de concreto con acabado en cerámica.

5.6.1. Observación:

Antejardín público con cerramiento rejas de seguridad.

5.7. DESCRIPCION DE LA COPROPIEDAD.

No aplica.

5.7.1. CUOTA DE ADMINISTRACION.

No aplica.

6. ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).

6.1. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

A continuación se detallan la(s) metodología(s) contenidas en la Resolución del IGAC N° 620 de 2.008, más apropiada para determinar el valor comercial del inmueble:

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

Para el desarrollo del método se emplean las siguientes formulas, tomadas de la resolución IGAC 620 de 2.008:

Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplea $N-1$ como denominador.

Coefficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

6.1.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION.

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 de 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo.- 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.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. 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 resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6.2. MEMORIA DE CALCULOS.

6.2.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Se realizó una investigación de mercado indirecta, donde se destacan 4 datos, similares en uso normativo y localización:

MUESTRA DE MERCADO									
DATO	MUNICIPIO	BARRIO	TIPO INMUEBLE	FECHA DEL ANUNCIO	FUENTE	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	DESCRIPCION	FOTOGRAFIAS
1	CALI	CIUDAD CORDOBA	CASA	01/02/2022	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6994461	3213961477	\$ 350.000.000	cra 41 e3 #52-29. 4 pisos de los cuales 3 están totalmente terminados y en el cuarto piso hay construido un cuarto grande que sirve como apartamento El primer piso cuenta con 3 habitaciones 1 baño sala cocina grande patio grande y zona para comedor El segundo piso tiene lo mismo que el primero El tercer piso cuenta con baño grande sala amplia dos habitaciones	
2	CALI	CIUDAD CORDOBA	CASA	15/01/2022	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6982817	3154596112	\$ 390.000.000	CASA en ciudad cordoba de 4 pisos sobre via vehicular, cada piso esta rentando casi 2 millones mensuales, primer piso consta de antejardin, sala comedor, baño, cocineta, 2 habitaciones principal con closet metelico, segundo piso consta de balcon, sala comedor, baño, cocineta, 2 habitaciones, tercer piso consta de 3 habitaciones, sala comedor, cocineta, baño,	
3	CALI	CIUDAD CORDOBA	CASA	15/12/2021	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6872000	3155759263	\$ 370.000.000	Casa 200 M2 Bonita 3 Pisos Via Vehicular B/ C. Córdoba estrato 3, lote 5 m de frente X 15 m de fondo. 1er piso: 3 alcobas, salacomedor, cocina abierta, 1 baño, patio de ropas. 2do Piso: 2 alcobas, salacomedor grande, cocina, baño 3er Piso: 3 alcobas, 2 baños , lavadero, Jacuzzi, cocina, salacomedor. Todo nuevo y moderno para estrenar. 3 pisos independientes en entrada y	
4	CALI	CIUDAD CORDOBA	CASA	15/10/2021	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-cordoba/cali/6745447	3043338583	\$ 305.000.000	CASA DE TRES PLANTAS EN CIUDAD CORDOBA (MC) (KD) W4490103 - Ubicada sobre via vehicular, cuenta con un area de 150 m2, construidos sobre un lote de 5 de frente por 15 de Fondo, distruídos de la siguiente manera: Primer piso: 2 alcobas, 1 baño, lavadero, patio, cocina amplia, sala comedor, garage y gradas internas. Segundo piso: Sala amplia, balcón, 3 alcobas con closet, 1 baño, cuenta con el tercer piso con terraza y una	

Homogenización.

Se procede a homogenizar cada dato según factores como % de comercialización y ubicación.

DATO	USO DE NORMA	UBICACIÓN	VALOR OFERTADO \$	FACTOR	FACTOR	FACTOR	VALOR FINAL \$
				COMERCIALIZACION	UBICACIÓN	HOMOGENIZACION	
1	RESIDENCIAL	PEATONAL - MEDIANERA	\$ 350.000.000	0,92	1,00	0,92	\$ 322.000.000
2	RESIDENCIAL	PEATONAL - MEDIANERA	\$ 390.000.000	0,92	1,00	0,92	\$ 358.800.000
3	RESIDENCIAL	VEHICULAR - MEDIANERA	\$ 370.000.000	0,90	0,95	0,86	\$ 316.350.000
4	RESIDENCIAL	VEHICULAR - MEDIANERA	\$ 305.000.000	0,90	0,95	0,86	\$ 260.775.000

Estimación de mejoras y construcciones de los datos de mercado.

DATO	CONSTRUCCIÓN - ANEXOS - MEJORAS									
	TIPO	AREA M ²	COSTO REPOSICION A NUEVO (\$/m ²)	VIDA UTIL	EDAD	EDAD/VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	FACTOR DEPRECIACION	VALOR DEPRECIADO \$/M ¹	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA	225	\$ 1.458.201	70	20	28,57%	2,0	20,75%	\$1.155.624	\$260.015.466
2	CASA	297	\$ 1.458.201	70	25	35,71%	2,0	26,38%	\$1.073.528	\$318.837.690
3	CASA	200	\$ 1.580.106	70	15	21,43%	1,5	12,73%	\$1.378.959	\$275.791.701
4	CASA	150	\$ 1.580.106	70	10	14,29%	1,5	8,00%	\$1.453.698	\$218.054.628

DATO	ANEXOS Y/O MEJORAS			
	TIPO	AREA M2	VALOR \$/M2	VALOR TOTAL MEJORA
1	TERRAZA CUBIERTA	75,00	283.500	\$ 21.262.500
2	NINGUNA			\$ 0
3	NINGUNA			\$ 0
4	NINGUNA			\$ 0

Conclusiones de valor para los terrenos de cada dato de mercado.

DATO	TERRENO		
	VALOR (\$)	AREA LOTE M2	VALOR \$/M2
1	\$ 40.722.034	75,00	\$ 542.960
2	\$ 39.962.310	75,00	\$ 532.831
3	\$ 40.558.299	75,00	\$ 540.777
4	\$ 42.720.372	75,00	\$ 569.605

GRAFICO DE RESULTADOS



Evaluación estadística:

(X) = PROMEDIO \$/M2	\$ 546.543
Constante K (t - student)	2,353
MEDIANA	\$ 541.869
DATOS	4
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,00
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	\$ 15.979
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	2,92%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 508.940
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 584.147
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	\$ 7.989
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	1,46%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 527.742
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 565.345
VALOR ADOPTADO	\$ 545.000

El rango de valores está entre \$508.940 y \$584.940 el m² y promedio de \$546.543 el m², dichos valores son adoptables en zona de uso de norma, extensión y ubicación. Conforme a la revisión de datos del estudio de mercado se escogió el valor del promedio, que presenta un valor redondeado de \$545.000 el m², teniendo en cuenta que se trata de una muestra muy homogénea.

6.2.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICION.

Mediante este método se valora la construcción, separando las tipologías según su edad, nivel de acabados y estado de conservación. Se empleó la tabla de Fitto y Corvini de la siguiente forma:

COSTO NETO DE REPOSICIÓN				
Descripción	Área	Costo de Reparación a Nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad
Construcciones				
Construcción - piso 1	72,40 m ²	\$1.580.106	100	30
Construcción - piso 2	75,90 m ²	\$1.580.106	100	30
Construcción - piso 3	43,00 m ²	\$1.458.201	70	9
Construcción - piso 3 - zona de ropas	11,00 m ²	\$574.283	50	9

Descripción	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m ²)	Valor neto de reposición total (\$)
Construcciones					
Construcción - piso 1	30,00%	2,0	21,53%	\$1.239.909	\$89.769.425
Construcción - piso 2	30,00%	2,0	21,53%	\$1.239.909	\$94.109.107
Construcción - piso 3	12,86%	2,0	9,88%	\$1.314.131	\$56.507.622
Construcción - piso 3 - zona de ropas	18,00%	2,5	17,85%	\$471.773	\$5.189.508

7. CONCLUSIONES DE VALOR.

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

En él se encontró una oferta media y una demanda superior.

7.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Medias en el corto plazo, Dadas las condiciones actuales de recuperación económica, luego de la afectación negativa y desaceleración económica generada por el aislamiento preventivo social, a causa de la pandemia del COVID-19, lo que perturbo el normal comportamiento económico.

7.3. CONCEPTO DE LA GARANTIA.

Además de las características más relevantes del inmueble, analizadas en los anteriores capítulos, se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Ubicación medianera, en vía peatonal a media cuadra de la Avenida Ciudad de Cali, cerca de áreas de servicios complementarios, comerciales y de transporte público.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: El sector en general presenta una completa cobertura en su infraestructura de servicios públicos básicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Se destacan en el sector cercanía de la Estación de Policía del Vallado, Parque Olaya, Parroquia San Ignacio de Milán, Registraduría del Vallado, Tienda D1 el Vallado.

CONSTRUCCION: No se evidencian síntomas de fatigamiento estructural. La casa ha sido ampliada y remodelada con acabados superiores a los de las casas del entorno.

COMERCIALIDAD: Dado el comportamiento de la oferta y la demanda, y a pesar de la buena ubicación, cerca de vías principales y las dinámicas inmobiliarias del sector, se considera una comercialidad estable pero lenta.

7.4. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. Ni Perez Campo Consultores SAS, ni Carlos Humberto Perez tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de Perez Campo Consultores SAS, dependen o no de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El Perito Valuador, Arquitecto Carlos Humberto Perez S. ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
7. Perez Campo Consultores SAS tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. Los responsables de la unidad técnica de Perez Campo Consultores SAS, han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. Perez Campo Consultores SAS, así como el encargado de su área técnica de Avalúos, el Arquitecto Carlos Humberto Perez, manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.
11. El presente estudio tuvo en cuenta el estado actual del inmueble, no se avalúa futuro sino presente.
12. Este avalúo pierde vigencia cuando cambien sus condiciones físicas o cuando la economía tenga fluctuaciones muy fuertes. No se recomienda tener en cuenta este avalúo después de un (1) año de realizado.

7.5. CUADRO RESUMEN DE VALOR.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR TERRENO				
Lote de terreno (m ²)	75,00	m ²	\$545.000	\$40.875.000
Total terreno	75,00	m²		\$40.875.000
VALOR CONSTRUCCION				
Construccion - piso 1	72,40	m ²	\$1.239.909	\$89.769.425
Construccion - piso 2	75,90	m ²	\$1.239.909	\$94.109.107
Construccion - piso 3	43,00	m ²	\$1.314.131	\$56.507.622
Construccion - piso 3 - zona de ropas	11,00	m ²	\$471.773	\$5.189.508
Total Construcción	202,30	m²		\$245.575.661
VALOR TOTAL				\$286.450.661

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SENSENTA Y UN PESOS M.CTE.



Arquitecto Carlos H Perez

RAA N° AVAL-94486271

PEREZ CAMPO CONSULTORES SAS

CALLE 13G # 54 - 63

Tel. 3155575121

carloshperezavaluos@gmail.com



8. ANEXOS.

8.1. ANEXO ARTICULO Nº 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de la Entidad Reconocida de Auto regulación (E.R.A.) Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.), todo de acuerdo a la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, también conocida como la Ley del Avaluador, en las categorías de inmuebles Urbanos, de inmuebles Rurales e inmuebles Especiales. Arquitecto egresado de la Universidad del Valle, Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y Diplomado en Avaluos otorgado por la Lonja de Colombia en convenio con la Corporación Tecnológica Empresarial de Bogotá D.C.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.) conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos Avaluadores en Colombia.

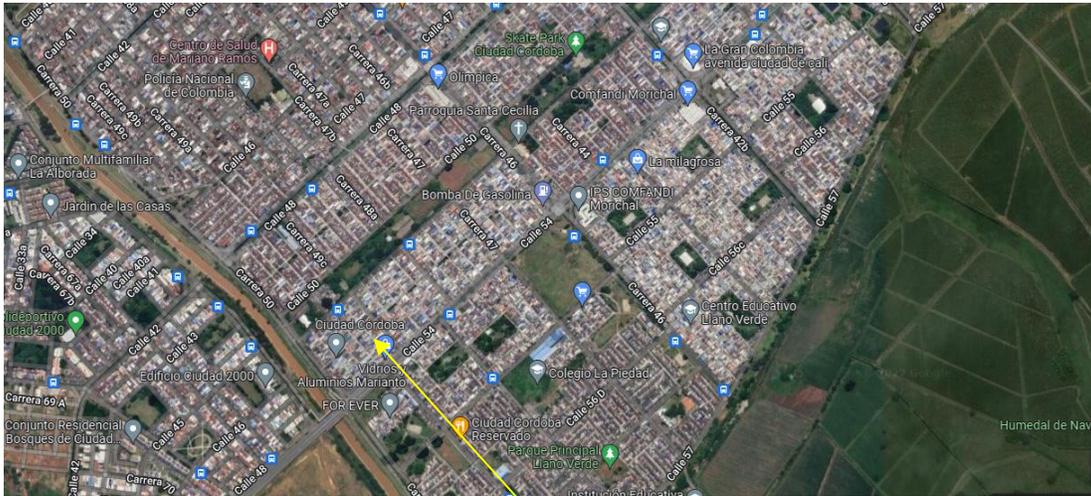
Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito ha realizado publicaciones escritas en conjunto con otros Avaluadores, en el año 2016. Estudio del Valor del Suelo Urbano en Cali. 2016.

El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en Tribunales, juzgados y similares para Valoración de inmuebles, a continuación, se listan dichos procesos:

Nº	ENTIDAD	RADICADO Nº	DESCRIPCION
1	JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00178-00	PROCESO VERBAL DE SIMULACION
2	SUPERFINANCIERA	2019-0558	EXPEDIENTE PETRO TRADE LOGISTIC - ACCION FIDUCIARIA
3	SALA CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI	2015-00386-01	APELACION DE SENTENCIA - REIVINDICATORIO DE DOMINIO - PRUEBA DE OFICIO
4	JUZGADO DOCE FAMILIA DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00120-00	SUCESION INTESTADA
5	JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI	2020-00331-00	DECLARATIVO Y DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN

8.2. ANEXO LOCALIZACION.



9.2. ANEXO FOTOGRAFICO



SECTOR PASAJE



SECTOR PASAJE



FACHADA



FACHADA DE 1ER PISO



ANTEJARDIN PUBLICO



SALA



COMEDOR



ALCOBA



COCINA



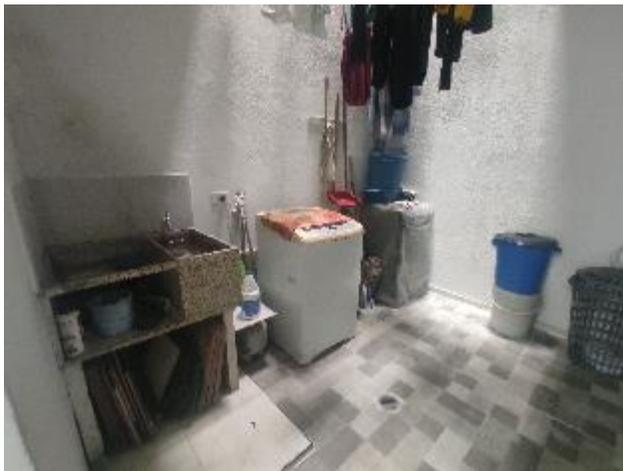
SALA DE TV O ESTUDIO



BAÑO DE ALCOBAS



ALCOBA



PATIO DE ROPAS



ALCOBA



ESCALERAS PARA 20 PISO



BALCON 2DO PISO



SALA COMEDOR 2DO PISO



COCINA



ESCALERA INTERNA 3ER PISO



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO DE ALCOBAS



ALCOBA



VACIO DE PATIO 1ER PISO



ESTALERAS PARA 3ER PISO Y TERRAZA



ALCOBA CON BAÑO EN 3ER PISO



BAÑO PRIVADO



HUMEDAD EN BAÑO PRIVADO



HALL DE ALCOBA EN 3ER PISO



ZONA DE ROPAS EN TERRAZA CUBIERTA



TERRAZA

8.3. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA



PIN de Validación: b7b40afe



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) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ 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 de inscripción: 15 Nov 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: 22 Jun 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: 11 Oct 2021 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b7b40efa



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de Inscrición
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscrición
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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 de Inscrición
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscrición
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: b7b40afa



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción
11 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción
11 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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: CALLE 13 G # 54 - 63 BARRIO PRIMERO DE MAYO, CALI.
Teléfono: 3155575121
Correo Electrónico: carloshperezavaluos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Universidad del Valle.



PIN de Validación: be0b0b24



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) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ 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

be0b0b24

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

8.4. CERTIFICADO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
NIT. 890.311.142-1

CERTIFICA

Que el Arquitecto **CARLOS HUMBERTO PÉREZ SÁNCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.486.271 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3019 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC y se encuentra activo e inscrito al Registro Abierto de Avaluadores RAA en las siguientes especialidades:

- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 15 de noviembre de 2017
- **CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES:** Desde el 22 de junio de 2018
- **CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 5 EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 6 INMUEBLES ESPECIALES:** Desde el 22 de junio 2018
- **CATEGORÍA 11 ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 12 INTANGIBLES:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 13 INTANGIBLES ESPECIALES:** Desde el 11 de octubre de 2021

Que el Arquitecto Pérez Sánchez, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de mayo del año dos mil catorce (2014).

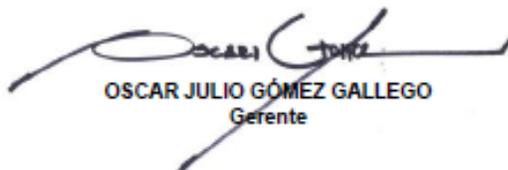
Que el Arquitecto Pérez Sánchez, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil catorce (2014).

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1



Que el Arquitecto Pérez Sánchez, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022)



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1