



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



209

AVALUO COMERCIAL No. 201 - 19 INMUEBLE URBANO



Ubicado En AVENIDA 6 NORTE No. 33-06 AP. 111 A
UNIDAD RES. REPUBLICA DE VENEZUELA
Matricula Inmobiliaria No. 370-240040

Solicitante: Abg. Oscar Cabrera

Santiago de Cali, diciembre de 2019

1

Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Calle 12 Norte No. 4-17 Of. 707 Palacio Rosa Cel – 311 3154837 Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



210

Santiago de Cali, 2 de diciembre de 2019.

Doctor
OSCAR CABRERA
Ciudad.

REF. PROCESO EJECUTIVO

DTE: UNIDAD RES. REPUBLICA DE VENEZUELA

DDO: ANA BEATRIZ AGUADO

RAD: 028-2004-00834-00 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente registrada ante la Entidad Reguladora ANA con el No. AVAL-51933039, se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del inmueble localizado en la Avenida 6 Norte No. 33-06 Ap- 111 A de la Unidad Residencial República de Venezuela del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

Certifico no tener interés alguno en esta propiedad, así como que no soy propietario parcial o totalmente de la misma, ni estoy interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

Me comprometo a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar a cualquier tipo de persona o personas, los resultados, ni entregar ningún tipo de información que sea de nuestro conocimiento, en razón de este informe pericial, no hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

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

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

1. INFORMACION GENERAL:

- 1.1. SOLICITANTE: **ABG. OSCAR CABRERA**
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: **APARTAMENTO**
- 1.3. TIPO DE AVALUO: **COMERCIAL.**
- 1.4. DEPARTAMENTO: **VALLE DEL CAUCA.**
- 1.5. MUNICIPIO: **CALI.**
- 1.6. DIRECCIÓN: **AVENIDA 6 NORTE No. 33-06 AP. 111 TORRE A**
- 1.7. DESTINACIÓN ACTUAL: **VIVIENDA.**
- 1.8. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA: Visita: **16 DE NOVIEMBRE DE 2019.**
Informe: **2 DE DICIEMBRE DE 2019.**

2.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

3- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raiz
Avaluadores Nacionales

212

4. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Capa: Niveles de intervencion								
⊕	Codigo	Nombre	Nivel conservacion	No. predial	No. nacional	Ficha BIC	Resolucion	Ficha PEMP
+	BICN-13	EDIFICIO VENEZOLANO	Nivel 1 Conservacion integral	3060901300000	760010100021200640001000000001	Ver más		Ver más

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial	Apartamento		
Código Nacional		76001010002120064000290010103	
Área	Privada		83,00 M2
Avalúo Catastral Vigencia 2.019	Apartamento		\$124.693.000

5. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 6736 de 22 de Noviembre de 1988 de la Notaria 3 del Círculo de Cali.
- B. Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 370-240040
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2019.
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

6.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-240040	Ana Beatriz Aguado Reyes
Número Predial	Título de propiedad
	Escritura Pública No. 6.736 del 22 de noviembre 1988 de la Notaría 3 de Cali
Linderos Generales y Especiales	Escritura Pública No. 6.736 del 22 de noviembre 1988 de la Notaría 3 de Cali

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

Esta comuna se caracteriza por ser una zona financiera importante y por su alta infraestructura de hoteles, centros educativos, sitios comerciales, de servicios, de entretenimiento, parques etc. Allí se encuentra el tradicional barrio *Granada*, que fue el primer barrio residencial del norte de Cali, y hoy en día, un importante centro cultural y culinario de la ciudad. En términos sociales, económicos y culturales es una de las comunas con mayor desarrollo de la ciudad.

En este sector se encuentra una gran variedad de servicios y actividades dejando sobre las vías principales lo correspondiente a Comercio y más hacia el interior y la zona alta la actividad Residencial y hacia el Occidente en la zona alta un área de reserva contenida en la denominada Corona de los Cerros, la cual se define solo para un uso de Parque Ecológico público.

7.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

La **Comuna 2** de Cali es una de las 22 comunas que componen la ciudad. Está ubicada en el noroeste del casco urbano. Limita al norte con el municipio de Yumbo, al sur con las comunas 19 y 3 (centro de la ciudad), al oriente con las comunas 4 y 6, y al occidente con la comuna 1 y el corregimientos Golondrinas. Geográficamente se encuentra en el lado occidental del Río Cali



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raiz
Avaluadores Nacionales

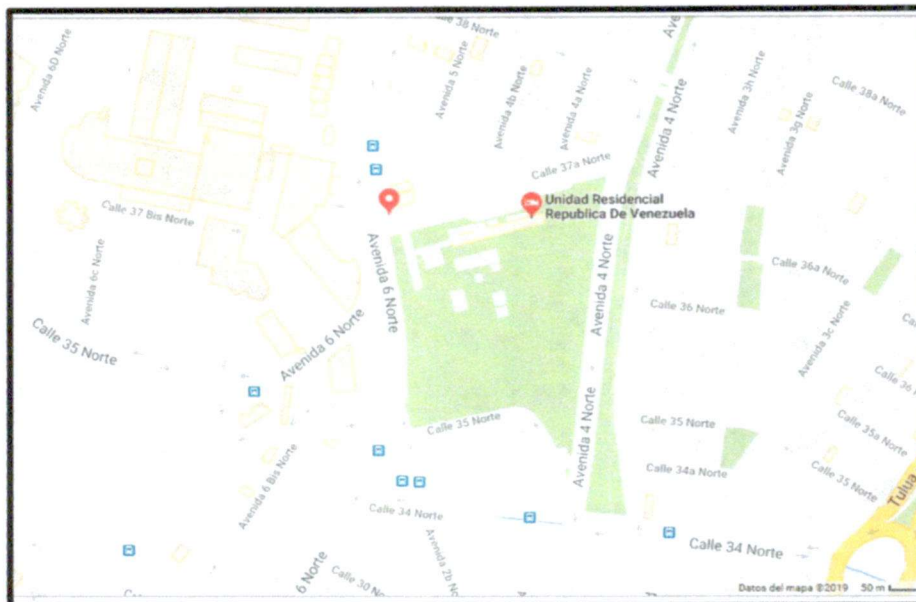
214



7.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

7.2.1. Al sector. Avenida 6 Norte, Avenida 4 Norte, Calle 37 A Norte, Calle 34 Norte

7.2.2. Al inmueble. Avenida 6 Norte, Calle 33 Norte





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz

Avaluadores Nacionales

215

7.3 USOS.

Su uso principal es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio. En esta Comuna se encuentra también conformada por Equipamientos Institucionales de carácter educativo, de salud y de servicios públicos.

También esta compuesta por los Inmuebles aislados que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, Santuario de Fátima, Iglesia de Santa Mónica.

8. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

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

Comuna	Barrio	Estrato		
2	La Flora	4		
UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA				
Código UPU:	1	Nombre:	Menga	
AREA DE ACTIVIDAD				
Nombre	Tipo	Vocación	Área Actividad	
	Área Patrimoniales	Usos para BIC Niveles 1,2 y 3	Área Actividad Residencial Neta	
Tratamiento Urbanístico:		Consolidación 1 Consolidación Urbanística		
EDIFICABILIDAD				
Índice de Construcción Base		2,2		
Índice de Construcción Adicional		2		
Índice de Ocupación		0,6		



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

8.1 UNIDAD ES DE PLANIFICACIÓN URBANA

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal.

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

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
1. Menga	Área de conurbación y articulación urbana con el municipio de Yumbo, que complementa las actividades propias de Santiago de Cali con las del municipio vecino, a través de importantes ejes de conectividad vial con la región del norte del Valle.	1. Consolidar y conservar las áreas residenciales netas dirigiendo la concentración de actividades comerciales sobre los corredores urbanos de las avenidas 3N, 6N, 4 Norte y el corredor verde fortaleciendo además la articulación y conectividad vial con el vecino municipio de Yumbo a través de la infraestructura relacionada al Sistema Integrado de Transporte Masivo y el corredor verde posicionándose como punto de entrada a la ciudad. 2. Adelantar procesos de mejoramiento integral, principalmente en los sectores de Altos de Menga. 3. Consolidar y mantener los equipamientos de escala urbana y zonal existentes en la UPU. 4. Articular los espacios públicos existentes alrededor del río Cali con la red de quebradas y canales que están presentes en la zona.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

8.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA.

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.



8.3 NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.

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

Los tratamientos urbanísticos son:

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

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 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

SUBCAPÍTULO II

BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL

PATRIMONIO

Vocación: Usos Para BIC NIVELES 1, 2 Y 3 : Conservación Tipo Arquitectónico

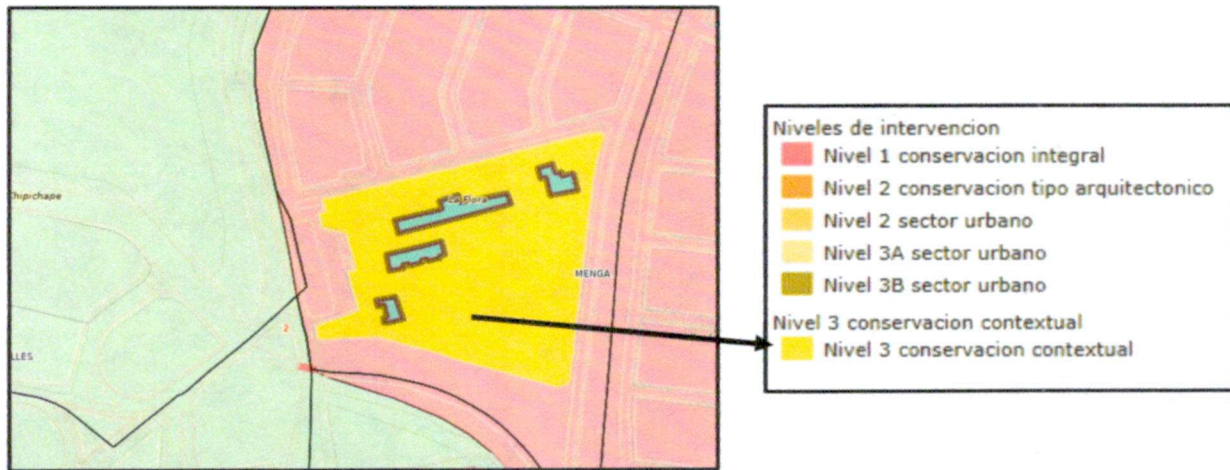
Artículo 119. Nivel permitido de intervención. De acuerdo con el Decreto Nacional 763 de 2009, los Niveles Permitidos de Intervención para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural son los siguientes:

1. Nivel 1: Conservación Integral.
2. Nivel 2: Conservación del Tipo Arquitectónico.
3. Nivel 3: Conservación Contextual.

▲ Capa: Nivel 3 conservacion contextual			
@	Nivel conservacion	Resolucion	Remove
	Influencia nivel 1		



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Fuente. Idesc

Artículo 115. De las Competencias para la Protección del Patrimonio Cultural Material. Para la protección y manejo del Patrimonio Cultural Material, los procedimientos para las declaratorias y manejo, y las competencias de las entidades públicas son las establecidas en el Decreto 763 de 2009, y aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Los propietarios de bienes identificados como de patrimonio son responsables de garantizar sus buenas condiciones físicas, de estabilidad, seguridad, salubridad, ornato y de realizar las obras de mantenimiento requeridas para tal fin.

Artículo 119. Nivel permitido de intervención. De acuerdo con el Decreto Nacional 763 de 2009, los Niveles Permitidos de Intervención para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural son los siguientes:

Parágrafo 2. Las obras permitidas según el Nivel de Intervención son las establecidas por el Decreto Nacional 763 de 2009, y aquellas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Según el Nivel de Intervención, los tipos de obra permitidos son los siguientes:

A continuación, cuadro



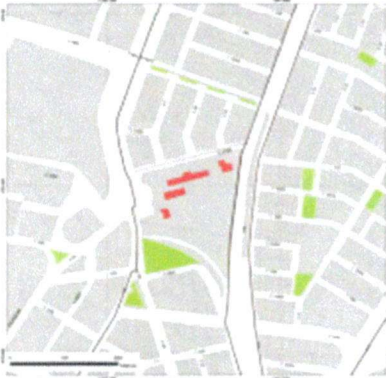
ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

220

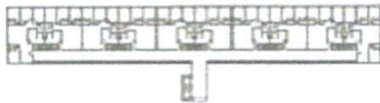
TIPO DE OBRA	NIVEL 1 Conservación Integral	NIVEL 2 Conservación del Tipo Arquitectónico	NIVEL 3 Conservación Contextual	
			SUBNIVEL 3A Compatibles	SUBNIVEL 3B Incompatibles
1. Primeros Auxilios.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
2. Reparaciones locativas.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
3. Restauración.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
4. Liberación.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
5. Reintegración.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
6. Reforzamiento estructural.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
7. Rehabilitación o Adecuación Funcional.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
8. Consolidación.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
9. Reconstrucción.	Permitido	Permitido	Permitido	No Aplica
10. Modificación.	No Aplica	No Aplica	Permitido	Permitido
11. Ampliación.	No Aplica	No Aplica	Permitido	Permitido
12. Demolición.	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Permitido
13. Obra Nueva.	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Permitido

FICHA TECNICA BIC N-13

BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL DE SANTIAGO DE CALI



Fotografía: Archivo personal de Maria Eugenia Arias.



Planta Tipo



BIC N-13

Edificio Venezolano

**Bien de Interés Municipal propuesto a Nacional
Nivel I Conservación Integral**

Autores: Carlos Raúl Villanueva y conjunto de arquitectos
Banco Obrero de Venezuela (Mijares, Hoffman y Brando)
Fecha: 1956

Este edificio fue una donación del gobierno venezolano tras la explosión del 7 de Agosto de 1956 donde se destruyó gran parte de la ciudad. Este es el primer ejemplo importante de arquitectura moderna en el campo de la vivienda colectiva en la ciudad y sus autores fueron el equipo de diseño del Banco Obrero de Venezuela dirigido por Carlos Raúl Villanueva, el más importante arquitecto venezolano del siglo XX y uno de los grandes maestros de la arquitectura latinoamericana contemporánea.

El Edificio Venezolano corresponde completamente con uno de los edificios-tipo diseñados dentro del plan "Guerra al Rancho" del gobierno de Pérez Jiménez y que se construyeron en 12 sectores del área metropolitana de Caracas, pues es igual a los del conjunto habitacional que se iría a llamar inicialmente "2 de Diciembre", fecha del golpe de estado de Pérez Jiménez, pero a partir del 23 de Enero de 1958, fecha de la caída del mismo dictador, empezó a llamarse "23 de Enero".

El edificio es un superbloque a la manera de los edificios laminares de vivienda propuestos por Ludwig Hilberseimer que nunca llegaron a ser construidos. La eficiente versión venezolana con estructura de concreto armado, muros de relleno, tabiques de cemento, elementos prefabricados y ventanas metálicas eran de una enorme racionalidad que facilitaba su construcción en tiempo récord, pues "sus diseños y desarrollos representaban un adelanto tecnológico a la vanguardia de la arquitectura mundial, con el que Venezuela se erigió, entre sus vecinos, como el abanderado en materia de construcción. Incluso se llegó a establecer un récord en el levantamiento de estructuras de 15 pisos, con 11.911 m2. De superficie, y otro en la construcción del superbloque de Cúpira en 42 días". En el caso del edificio de Cali la construcción también fue un record de menos de seis meses hasta completar completamente el edificio.

Es un edificio es un prisma rectangular y se accede a los apartamentos a través de galerías a una cruzja cada cuatro pisos. Sobre las galerías se disponen las puertas de los apartamentos tanto del nivel de la misma como las que dan acceso a escaleras que descienden o ascienden a los otros niveles donde se encuentran las otras viviendas. Posee un punto fijo único que se conecta al volumen de apartamentos a través de un pequeño puente; la necesidad de un ariostamiento en la torre dada la esbeltez de sus partes provee a la torre del punto fijo de un fuerte carácter expresivo.

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali, 2014 - 2027

BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL DE SANTIAGO DE CALI



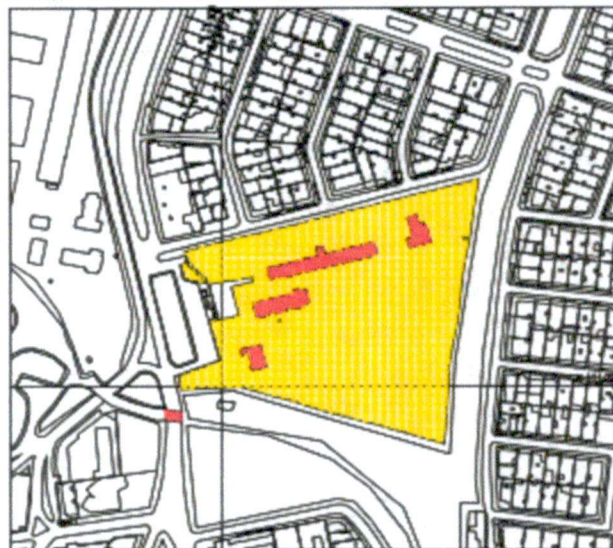
El edificio de Cali está acompañado de un pequeño centro comercial, una capilla (Nuestra Señora de Coromoto) y amplias zonas verdes que amplían el área pública de la planta libre del primer piso. El color inicial obedecía al programa de integración artística que vinculaba artistas plásticos a la expresión final de la arquitectura pública venezolana, sin embargo estos colores se perdieron y el edificio ha sido pintado uniformándolo en su color. El edificio además ha sido cercado por una malla y un seto cerrado de swingleas que impide desde el exterior contemplar la forma en que el edificio flota gracias a la planta libre de su planta baja y que permite la total continuidad del espacio con las zonas libres aledañas.

Como la mayoría de los edificios modernos que afirman su carácter de objeto aislado con una volumetría tan sencilla como contundente, poco admiten adherencias, ampliaciones o añadidos de cualquier índole. Igualmente no tienen gradaciones en la escala y buena parte de su valor provienen del contraste en las alturas o disposiciones de los distintos volúmenes, en este caso entre el edificio y su centro comercial en que se contraponen la verticalidad y la horizontalidad, además de poseer direcciones distintas. Por desgracia los cerramientos introducidos han eliminado la posibilidad de apreciar la relación existente entre el edificio y el bloque bajo de servicios, además de la entrega de estas actividades comerciales a escala urbana ajenas a las actividades complementarias de la unidad de vivienda pensadas originalmente.



El área de influencia comprende el predio en que se inserta, el cual debe mantenerse como una gran zona verde acorde con los principios arquitectónico urbanísticos modernos y debe intentarse restituir los principios de relación formal con los edificios de servicios complementarios (hoy totalmente deformados por el mal uso como soporte publicitario del comercio establecido allí) los cuales están incluidos en el predio, pues no solo forman parte de esta área, sino que son constitutivos de una unidad arquitectónica-urbana moderna.

Zona de Influencia:



Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali, 2014 - 2027

Referencias:

Acuerdo 0232 de 2007, Plan Especial de Protección del Patrimonio Inmueble de Santiago de Cali

Bibliografía:

Ramírez, Francisco: *Arquitectura Profesional en Cali y su Área de Influencia*. Dpto. de Proyectos, Escuela de Arquitectura, Universidad del Valle (Informe Final de Investigación). Cali, 1995



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

9. TIPO DE INMUEBLE.

Apartamento, ubicado en el piso 11 de la Torre A demarcado con el número 111,

9.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución:	APARTAMENTO Sala comedor, tres alcobas, cocina, baño y zona de oficinas.
	CONSTRUCCIÓN
Fachadas Estructura	Estructura en concreto armado, tabiques en cemento, losas aligeradas, en concreto reforzado; Fachada: Ladrillo.
Cubierta	Losa de entre piso en concreto reforzado repellido y pintado
Muros	Muros en ladrillo repellidos y pintados.
Pisos	Baldosa
Puertas	Metálica / Madera
Ventanas	En Aluminio y vidrio
Closets	Madera
Cocina	Sencilla, mesón en concreto con enchape en cerámica
Baños	Aparatos sanitarios en porcelana tipo Corona, muros y pisos enchapados en cerámica,
Zona de ropas	Lavadero prefabricado en cerámica
Estado:	En abandono

9.2. VETUSTEZ: 60 Años

9.3. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Construcción usada.

9.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio de transporte:

La Comuna 2 es atravesada por varias líneas troncales, pretroncales y complementarias del MIO. La única línea troncal que tiene ésta comuna está ubicada sobre toda la Avenida 3N la cual desemboca en la terminal de Menga. Esta línea tiene cinco estaciones de parada en la comuna 2. Las otras líneas pretroncales que atraviesan la comuna, están ubicadas sobre la famosa Avenida 6N. Cuenta con buenas vías, todas pavimentadas.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raiz

Avaluadores Nacionales

224

Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

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

Gas Domiciliario:

No tiene.

9.5 ELEMENTOS:

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

9.6.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

9.6.1 Número de unidades

El Edificio Venezolano está conformado por 140 apartamentos

9.6.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación

El apartamento se encuentra ubicado en la Torre A en el piso 11, el cual se accede por ascensor hasta el piso 12 y baja escaleras al nivel 11.

9.7 Dotación comunal

- Ascensor
- Garaje
- Portería / Vigilancia
- Salón Social
- Capilla
- Guardería
- Parque Infantil
- Cancha de Futbol



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

225

10.- CUADRO DE AREAS.

10.1 Área lote. Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

10.2 Área construida. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

ITEM	AREA M2
Área Privada	83,00

Fuente: Certificado de Tradición

11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- ✓ Propiedad destino uso residencial
- ✓ El sector posee una tendencia de transformación urbana, principalmente al mercado inmobiliario de vivienda y/o comercio, siendo este uso, los de mayor potencial futuro en la zona cual se emplaza la unidad de estudio.
- ✓ Emplazamiento y dimensión del edificio, ubicación central en la ciudad, Sector de uso residencial y comercial, se desarrolla principalmente vivienda de tipo residencial, clínica y centros comerciales

12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

La condición de iluminación del predio muy buena

13. MÉTODO DE AVALÚO.

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz

Avaladores Nacionales

226

13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

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

13.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

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

13.2.1. DEPRECIACION.

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

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

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

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

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

14.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

14.1 ANALISIS DE VALORACIÓN.

14.1.1. MERCADO INMOBILIARIO: En el momento se encontraron en el sector las siguientes propiedades en oferta:

Apartamentos, Venta, Ed. Venezolano \$165.000.000



- **Área:** 78,00
- **No. de Alcobas:** 2
- **No. de Baños:** 1

Apartamento venta en Cali, - En el norte de Cali, avenida 6 norte, ubicación estratégica, tradicional edificación, vecino a Chipichape, Almacenes la 14, supermercados, droguerías etc., se vende apartamento en muy buen estado de conservación que consta de 2 alcobas, un baño, sala -comedor, cocina, zona de ropas, ubicado en el piso 12, el edificio cuenta con zonas verdes, iglesia, canchas deportivas, salón social, vigilancia permanente, parqueadero comunal descubierto, - Código 1667449

Inf. Inmobiliaria Posada & Chaves
TEL. 3155245119

GANGAZO APTO NORTE DE CALI . 110 MTS . EDIFICIO CON ASCENSOR . 4 HABITACIONES PRECIO

\$150,000,000 COP 3 Recamaras,110m2 Terreno,2 Baños,



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

226

  	<p>APARTAMENTO CUARTO PISO CON ASCENSOR . EN EDIFICIO CONSTA: SALA COMEDOR AMPLIA CON OPCION DE LA CUARTA HABITACION INCLUYENDO CLOSET. COCINA SEMIINTEGRAL AMPLIA. ZONAS DE OFICIO. HABITACION PARA EL SERVICIO. AMPLIA CON BAÑO PRIVADO. 2 HABITACIONES CON CLOSET LA PRINCIPAL CON BALCON VISTA A LOS FARALLONES. UN BAÑO AUXILIAR. PARQUEADERO PROPIO EN SOTANO. CERCA AL CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE. CLINICAS . VALOR ADMINISTRACION 60.000. CEL. 3144413599 - 3166206552-4869109</p>
---	---

APARTAMENTO EN VENTA LA CAMPIÑA CALI

\$ 170,000,000 COP 3 Recamaras,92m2 Terreno,1 Baños

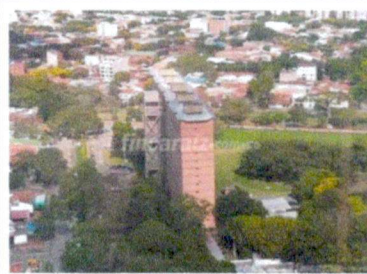
  	<p>Apartamento en segundo piso en edificio.</p> <p>Consta de: Tres habitaciones amplias dos con clóset, salacomedor, cocina integral, zona de oficio, baño, rejas de seguridad, gas natural.</p> <p>Cercano a chipichape y centro comercial yumbo, no administración</p> <p>Es bien ventilado, fresco y bien claro y bien amplio</p> <p>Aproveche esta gran oportunidad y comuníquese al 3108945429 – 3422606</p>
---	---



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

229

Apartamento En Venta Cali Chipichape \$ 138.000.000



Área privada: 90,00 m²
Área Const.: 90,00 m²
Precio m²: 1.533.333/m²
Admón.: \$255,000

CONTACTO PARA INFO. DETALLADA AMANDA TRES DOCE DOS CINCO SIETE NUEVE SEIS DIECINUEVE// OPORTUNIDAD, EXCELENTE UBICACION, FRENTE A CHIPICHAPE, CATORCEAVO PISO, TRES ALCOBAS, UN BAÑO, AMPLIA SALACOMEDOR, VISTA PRECIOSA, ACABADOS ORIGINALES, NO REMODELADO, EDIFICIO CUENTA CON AMPLIAS ZONAS VERDES, PARQUE INTERIOR, ASCENSOR HASTA EL DOCEAVO PISO, GARAJES COMUNITARIOS, NO HAY PISCINA, ACCESO A TRANSPORTE MUY FACIL..

https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliaria-comercio_inmobiliariocom_cali-544907.aspx TEL. 3122579619/4852828

Fuente: Propiedad Raíz, Mitula

ESTUDIO DE MERCADO METODO COMPARATIVO				
No.	Ubicación Inmueble	Área	Valor Venta	Valor M2
1	Apartamento Piso 12	78 M2	165.000.000	2.115.385
2	Apartamento Piso 4	110 M2	150.000.000	1.363.636
3	Apartamento Piso 2	92 M2	170.000.000	1.847.826
4	Apartamento Piso 14	90 M2	138.000.000	1.533.333

PROMEDIO	1.824.359,00
DESVIACION (Sx)	411.573
COEF. VARIACION (r)	22,56%



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

VALORACION DE LA CONSTRUCCION

EDAD APROX. =	60
VIDA UTIL =	100
VALOR M2 NUEVO =	\$ 2.300.000,00
K (comercialidad) =	1,00
Estado Tipo 1 - 5=	3,00
DEPRECIACION X EDAD	57,42%
VR. CONSTRUCCION DEPRECIADA	\$ 1.320.660

15.- SUSTENTACION DEL AVALUO

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

El avalúo se hace de las áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector se encuentran dos inmuebles en la misma Unidad Residencial observa los datos son dispersos y no se encuentran homogenización, y de acuerdo a la resolución 620 no es permitido utilizar este precio como representativo del Mt2 porque su Coeficiente de Variación en los datos con respecto a la media es mayor que 7,5% ($22,56 > 7,5\%$ No es Aceptable)

16.. VALOR ADOPTADO.

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor del bien de acuerdo a un análisis estadístico y aplicar los métodos valuatorios, se estableció por el método de Reposición por encontrarse en mal estado del Inmueble.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

17. RESULTADO DEL AVALUÓ.

INMUEBLE	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Privada	83,00	\$ 1 320.660,00	\$ 109.614.780,00
VALOR TOTAL AVALUÓ			\$109.614.780,00
Son: CIENTO NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.			

Notas Importantes:

1. El valor consignado en el presente avalúo corresponde al valor comercial en la fecha actual, teniendo en cuenta las características planteadas y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o normas urbanísticas.
2. No se garantiza que el valor asignado en el mercado, sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: Construcción de características técnicas buenas con elementos portantes atípicos. De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

18.4 SEGURIDAD

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

18.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

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

18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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

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

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

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN

Perito Avaluador

R.A.A. AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Registro Fotográfico:

<p>Nomenclatura</p>	<p>Vista de la Porteria</p>
<p>Vista de Corredor de Acceso a los Bloques</p>	<p>Vista de los Ascensores.</p>
<p>Vista del Bloque A</p>	<p>Corredor de Acceso -</p>



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

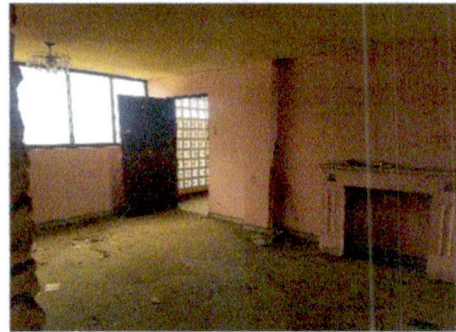


Lonja de Propiedad Raíz
Avaladores Nacionales

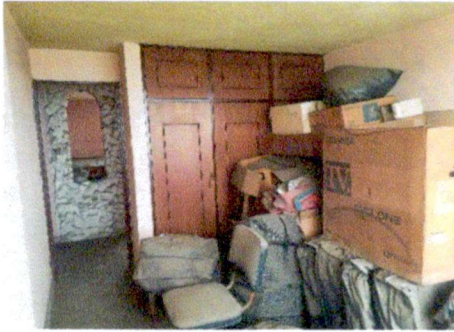
234



Zona de Oficios



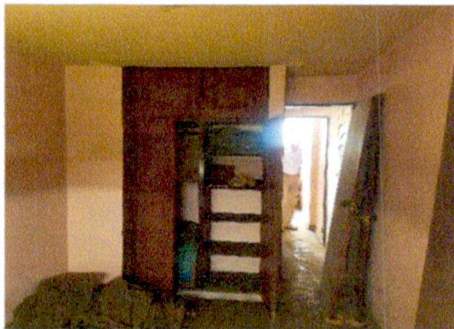
Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Cocina



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

235



Zona de Oficios



Baño



Juego Infantiles



Vista Cancha de Microfutbol y Baloncesto



Cancha de Futbol



Salón Social



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores Nacionales

236



Vista Torre de los Ascensores



Vista Zona de Estacionamiento





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

237



Vista vía internas



Vías de circulación y parqueo



Vista de la Capilla



Guardería



Vista Interior de la Guardería



Vista Zona de Estacionamiento

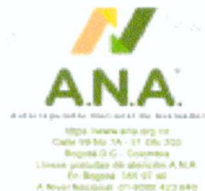
238



PIN de Validación a83d0a09



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 		04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 		09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		09 Mayo 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: a83d0a09



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha
09 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.

239



PIN de Validación: a83d0a09



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a83d0a09

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 Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 23959



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
AGUADO REYES ANA BEATRIZ	1	0%	CC	38998560

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
6736	22/11/1988	3	3	12/12/1988	240040

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100021200640002900010103	Avalúo catastral: \$131,926.000
Dirección Predio: A6 N 33 6 11 1 P	Año de Vigencia: 2020
Estrato: 4	Resolución No: S 8567
Total Área terreno (m ²): 7	Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Total Área Construcción (m ²): 93	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 2 HABITACIONAL EN PH > 5 PISOS

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

Expedido en Santiago de Cali a los 12 días del mes de junio del año 2020


EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 23959

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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

