

**SEÑOR
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE
CALI**

REFERENCIA: Se presenta nuevo avalúo y se solicita correr traslado de avaluo

**PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL SANTIAGO DE CALI
DEMANDADA: NADINE OROZCO ARANGO Y OTRO
RADICACION: 76001400301820130088200**

MARY ZAPATA DOMINGUEZ, abogada con T.P. 14802 del C.S.J., obrando como apoderada de la señora NADIME OROZCO ARANGO, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía numero 31.237.844 , por medio del presente escrito muy comedidamente me permito manifestar a la señora Juez, que junto con el presente escrito estoy llevando a su despacho, nuevo avaluo del predio propiedad de mi mandate de conformidad con los requisitos ordenados por el despacho-

Ruego a la señora Juez correr el traslado de rigor

ANEXOS:

Avaluo comercial del predio situado en la carrra 50#5-173 apartamento 401, bloque 44, matricula inmobiliaria 370-24724
El avaluo catastral ya obra al proceso

Agradeciendo su valiosa colaboración

Comedidamente,

**MARY ZAPATA DOMINGUEZ
C.C. 31.236.244 expedida en Cali
T.P. 14802 del C.S.J.**



AVALUO COMERCIAL
CARRERA 50 # 5-173 BLOQUE 44 APTO 401
UNIDAD: RESIDENCIAL SANTIAGO DE CALI
BARRIO: TEQUENDAMA
CALI-VALLE



SOLICITADO POR:
PAOLA ANDREA HERRERA OROZCO
AGOSTO 26 DEL 2020



CONCEPTOS SOBRE LA AVALUACIÓN DE BIENES RAICES

LOS DISTINTOS CAMBIOS ECONOMICOS YA SEAN PROVOCADOS POR CAMBIOS GUBERNAMENTALES O DEBIDO AL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMIA, A LA INFLACIÓN MONETARIA O A LA TASA CORRIENTE DE INTERES MONETARIO, ETC. INFLUYEN EN EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

CADA AVALUO ES UN PROYECTO INVESTIGATIVO INDEPENDIENTE QUE REQUIERE DE LA RECOLECCIÓN DE MATERIAL INFORMATIVO QUE SE LE RELACIONE Y DEL ANALISIS DE ESA INFORMACIÓN, DE FORMA QUE CONDUZCA A LA DEDUCCIÓN RAZONABLE DE UN PRECIO POSIBLE PARA UNA DETERMINADA PROPIEDAD.

FACTORES QUE DETERMINAN EL PRECIO

APETENCIA DE LA PROPIEDAD: EL DESEO DE ADQUIRIR UN BIEN DETERMINADO PUEDE INFLUIR EN SU PRECIO, PERO SI NO EXISTE LA NECESIDAD ABSOLUTA DEL BIEN, EL DESEO DE POSESIÓN NO FIJA PRECIO, DEBEN EXISTIR OTROS FACTORES QUE LO DETERMINEN

EL USO APROPIADO: EN OCASIONES EL USO APROPIADO LO DETERMINA LA FORMA DE PROPIEDAD, SU LOCALIZACIÓN, SU TAMAÑO, SU SITUACIÓN Y LAS POSIBILIDADES DE QUE EL USO QUE PROYECTA DARSELE SEA EL ADECUADO

LA ESCASEZ: ESTA SE PRODUCE CUANDO LA DEMANDA DE UN BIEN PARA UN PROPOSITO DETERMINADO ES SUPERIOR A LA OFERTA

CAPACIDAD DE COMPRA: LA POSIBILIDAD FINANCIERA DE OBTENER LO DESEADO PUEDE LOGRAR LA ADQUISICIÓN DE UNA PROPIEDAD, AUNQUE EL PRECIO PAGADO POR LA MISMA NO REFLEJE NECESARIAMENTE SU VALOR REAL.



OBJETIVO DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO:	AVALUO COMERCIAL
SOLICITANTE:	PAOLA ANDREA HERRERA OROZCO
PROPIETARIO:	VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO
CLASE DE INMUEBLE:	APARTAMENTO
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	CARRERA 50 # 5-173 APTO 401 BLOQUE 44
BARRIO:	TEQUENDAMA
UNIDAD RESIDENCIAL:	SANTIAGO DE CALI
CIUDAD:	CALI
DEPARTAMENTO:	VALLE
FECHA DE LA VISITA:	AGOSTO 26 DEL 2020
FECHA DE ELABORACIÓN:	AGOSTO 27 DEL 2020

TITULACIÓN IDENTIFICACIÓN JURIDICA

ESCRITURA PUBLICA:	VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO
FECHA:	VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO
MATRICULA INMOBILIARIA	370-24724
NÚMERO DE PREDIAL	760010100198400010008944040404

NOTA: *esta identificación no constituye estudio jurídico de títulos y por lo tanto debe tomarse Como referencia informativa sobre la procedencia del predio*



SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO CONTADOR	INSTALADO
ELECTRIFICACIÓN –CONTADOR	INSTALADO
ALCANTARILLADO	INSTALADO
GAS DOMICILIARIO	INSTALADO
TRANSPORTE PÚBLICO	SUFICIENTE
ALUMBRADO PUBLICO	INSTALADO
RECOLECCIÓN DE BASURAS:	DISPONIBLE

VIAS EXTERNAS:

VEHICULARES, PAVIMENTADAS Y EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTRATO:

4

CARACTERISTICAS DEL TERRENO – DETERMINACIÓN FISICA

CUADRO DE AREAS

AREA PRIVADA	95.04 M2
--------------	----------



LINDEROS Y DIMENSIONES

NORTE: VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO
SUR: VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO
ORIENTE: VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO
OCCIDENTE: VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

EL INMUEBLE DEL PRESENTE AVALUO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CIUDAD DE CALI VALLE HACE MARCO CON LA CARRERA 50 DEL BARRIO TEQUENDAMA SECTOR RESIDENCIAL DONDE SE OBSERVAN CENTROS COMERCIALES Y EDIFICIOS DE APARTAMENTOS

CARACTERÍSTICAS Y REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

ÁREA DE ACTIVIDAD

RESIDENCIAL

VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR:

LAS VIAS DE MAYOR IMPORTANCIA EN EL SECTOR SON LA CALLE 5, CALLE 6, CARRERA 50, CARRERA 44, Y CARRERA 56.

EDIFICACIONES DEL SECTOR:

CENTROS COMERCIALES Y EDIFICIOS DE APARTAMENTOS

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES



FACHADA	EN LADRILLO PINTADA
CUBIERTA	EN LOSA DE FIBROCEMENTO
ESTRUCTURA	EN CONCRETO ARMADO
MUROS	REPELLADOS ESTUCADOS Y PINTADOS
PISOS	EN CERAMICA
CIELO RASO	EN LOSA PINTADO
PUERTAS	EXTERNA METALICA INTERNAS EN MADERA
VENTANAS	MRCOS EN ALUMINIO
CIMIENTOS	EN LOSA ALIGERADA
COCINA	SENCILLA
SANITARIOS	EN PORCELANA

DISTRIBUCIÓN GENERAL:

APARTAMENTO	SALA, COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS, ALCOBA DE SERVICIO, 2 BAÑOS
ZONA SOCIAL	ZONA DE JUEGOS, Y CANCHA DE FUTBOL, PARQUEADERO ASIGNADO

DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES:

ALTURA: NIVEL 4

ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO

CALIDAD DE LOS ACABADOS: BUENOS

AVALUO POR METODO DE ENCUESTAS



ES LA TECNICA VALUATORIA QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN UTILIZANDO BASES DE DATOS, OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES DE BIENES SEMEJANTES Y COMPARABLES POR M2 AL DEL OBJETO DE AVALUO.

APARTAMENTOS SIMILARES EN EL MERCADO FUENTE: FINCARAIZ.COM Y EL PAIS.COM
APARTAMENTOS EN EL SECTOR SIN ASCENSOR

ITEMS	CONST	PISO	VALOR	\$ M2	CONTACTO
APTO EN MISMA UNIDAD	105 M2	4	\$ 240.000.000	\$ 2.285.714	3127804012
APTO EN TEQUENDAMA	98 M2	3	\$ 230.000.000	\$ 2.346.938	3117989898
APTO EN NUEVA TEQUENDAMA	110 M2	4	\$ 230.000.000	\$ 2.090.909	3505702208
APTO EN NUEVA TEQUENDAMA	94 M2	3	\$ 240.000.000	\$ 2.400.000	3104885195
APTO EN MISMA UNIDAD	92.50 M2	4	\$ 250.000.000	\$ 2.702.702	3184004254

VALOR POR METODO DE ENCUESTAS M2	\$ 2.365.252
\$ 2.365.252 X 95.04 M2	\$ 224.793.550



ASPECTOS ECONOMICOS

UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA OCUPADA, USO RESIDENCIAL

OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

DENTRO DE ESTA ZONA LA OFERTA DE COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES ES CATEGORIA MEDIANA Y SU DEMANDA ES MODERADA

OBSERVACIONES GENERALES

NOTA:

EL VALOR DE ESTE AVALUO PUEDE DIFERIR EL PRECIO DE COMPRAVENTA POR LA HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, POR LA NECESIDAD DE ALGUNA DE LAS PARTES, POR LA DESTINACIÓN DEL BIEN O POR LA FORMA DE PAGO

ESTE AVALUO TIENE VIGENCIA DE 1 AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE LA VISITA



CONCLUSIONES DEL VALOR

COMO RESULTADO DE ESTUDIO DE LOS FACTORES INTERNOS Y EXTERNOS, OFERTA Y DEMANDA SE PUEDEN CONCLUIR LOS VALORES UNITARIOS Y TOTALES ASI:

SOLICITANTE:	PAOLA ANDREA HERRERA OROZCO
PROPIETARIO	VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO
DIRECCIÓN:	CARRERA 50 # 5-173 APTO 401 BLOQUE 44
BARRIO:	TEQUENDAMA
UNIDAD RESIDENCIAL:	SANTIAGO DE CALI
CIUDAD:	CALI
DEPARTAMENTO:	VALLE
FECHA:	AGOSTO 26 DEL 2020

ITEMS	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA:	95.04 M2	\$ 2.365.252	\$ 224.793.550
TOTAL			\$ 224.793.550
APROXIMACIÓN A MILLONES			\$ 225.000.000



NOTA:

ESTE INFORME SE TRATA DE UN AVALUO COMERCIAL, PERO EN NINGUN CASO SE REALIZA EL ESTUDIO DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD, AREAS Y LINDEROS, LOS CUALES SON SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO.

EL AVALUADOR CERTIFICA QUE NO POSEE INTERES ALGUNO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

DE ACUERDO CON LOS ANALISIS REALIZADOS SE ESTIMA QUE EL INMUEBLE A AVALUAR TIENE UN VALOR COMERCIAL EN AGOSTO DE 2020 DE: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 225.000.000).

ALVARO GAVIRIA MORA
Gerente
RAA AVAL-19391719



ANEXOS FOTOGRAFICOS

FECHA: AGOSTO 26 DEL 2020





ANEXOS FOTOGRAFICOS

FECHA: AGOSTO 26 DEL 2020







PIN de Validación: b79e0ae0



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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 2 OESTE NO. 2 - 21 OF. 401
Teléfono: 3103882364
Correo Electrónico: agaviria01@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - EQUIDE

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) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719.

El(la) señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA 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

b79e0ae0

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 Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b79e0ae0



<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) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19391719.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA 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. 	22 Nov 2017	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. 	16 Dic 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras 	16 Dic 2019	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 desde el 30 de Marzo de 2020 hasta el 30 de Marzo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.