

## AVALÚO PERICIAL EN PROCESO 13-2019-385

ROSA LUZ FIALLO F. <rlff18@hotmail.com>

Mié 10/11/2021 10:56 AM

Para: Memoriales 05 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ



9677-21111102

**ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ**  
**ABOGADA TITULADA**  
**UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI**  
**POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL**  
**UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA**

SEÑOR  
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE  
CALI  
E. S. D.

**REF: Juzgado de Origen: Trece Civil Municipal  
de Cali.**  
**Radicación # 2019/385.**  
**Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mínima  
cuantía.**  
**Demandante: Gloria Matilde Falla Jaramillo.**  
**Demandado: Crhistian Andrés Ordóñez dorado.**

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 31.883.104 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto por medio de este memorial, me permito presentar avalúo del inmueble perseguido en este proceso, manifestando al despacho que al aplicar la norma legal de incrementar el avalúo catastral del inmueble en un 50% obtuve un valor inferior al que puede tener este predio en el mercado inmobiliario, razón por la cual se contrataron los servicios de un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, para que practicara un avalúo ajustado a la realidad inmobiliaria, trabajo que realizó la señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, quien consideró que el inmueble ubicado en la calle 56H # 47-14 Urbanización Llano Verde de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-879980 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$51.101.798.00 pesos.

**Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda**  
**Tel.: 889 13 98**  
**CALI - COLOMBIA**

**ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ**  
**ABOGADA TITULADA**  
**UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI**  
**POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL**  
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundamento este escrito en lo preceptuado por el Art. 444 del C. G. P., y en todas las demás normas que le sean aplicables y concordantes.

**ANEXOS**

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- Certificado catastral del inmueble avaluado.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON.
- 3.- Constancia de pago de honorarios a la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON por la suma de \$250.000.00 pesos, cantidad que solicito sea incluida en la liquidación final de las costas procesales.

Del Señor Juez, ATTE:



ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ  
C. C. # 31.883.104 de Cali  
T. P. # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda  
Tel.: 889 13 98  
CALI - COLOMBIA





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 30171



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
ORDOÑEZ DORADO CRHISTIAN ANDRES	2	100%	CC	1113621562

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1573	20/05/2013	10	CALI	22/08/2013	879980

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100159901830001000000033	Avalúo catastral: \$17,983,000 Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: CL 56 H # 47 - 14	Resolución No: S 5933 Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Estrato: 1	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 44 Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 46	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 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 7 días del mes de octubre del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa  
Código de seguridad: 30171

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.





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA  
GESTIÓN TRIBUTARIA

# RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

Banco Popular 07/10/21 14:23:47  
 289 41963977 Li Nsp 513  
 AJ224\_REC\_PAG\_CDG\_BARRAS 449  
 Cod Pagaduría: 425  
 Código IAC 7707262084207  
 Nro Documento: 0000000000000000  
 0333301015265  
 Vr Efect: \$3,700.00  
 Vr ChqPop: \$.00  
 Vr ChqCje: \$.00  
 Vr Total: \$3,700.00  
 Nro Cheques: 0  
 Vr Comis: 0

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO: 07-10-2021  
 FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO: 15-10-2021

RECIBO OFICIAL No: 333301015265

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE: GLORIA MATILDE FALLA JARAMILLO

CORREO ELECTRONICO

TIPO DE DOCUMENTO: CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV: 31143807

VALOR CONTRATO O REGISTRO: 0



ORGANISMO: SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
<b>TOTAL</b>		<b>3,700</b>

NOTA: Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

## **AVALUO COMERCIAL No. 132-21 INMUEBLE URBANO**



**Dirección: CALLE 56 H No. 47-14 Barrio Llano Verde**  
**Matricula Inmobiliaria No. 370-879980**

**Solicitante: ABG. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**  
**Proceso Ejecutivo Hipotecario**  
**Rad. 013-2019-00385-00**  
**Juzgado 5 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias**

**Santiago de Cali, octubre de 2021**

**1**

**Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorreguladora de Avaluadores “A.N.A”**  
**Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo Cel – 311 3154837 -Cali-Valle**  
**Email: asaguirres@yahoo.com.mx**



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

Santiago de Cali, 26 de octubre de 2021

Doctora

**ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**

Ciudad.

**REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL**

**DTE: GLORIA MATILDE FALLA JARAMILLO**

**DDO: CRHISTIAN ANDRES ORDOÑEZ DORADO**

**RAD: 013-2019-00385-00 JUZG. 5 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE  
SENTENCIAS**

**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del Inmueble identificado Lote 31 Manzana S-5 hoy con nomenclatura Calle 56 H No. 47-14- CASA 31 MZ S-5 de la Urbanización Llano Verde, del municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca.

Expongo lo requerido conforme a lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., declaro bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Lo expuesto en el enunciado en la Conclusión del dictamen presentado ante usted son un concepto imparcial, basado en mi leal saber y entender en materia del estudio de Avalúos de Bienes Inmuebles.
2. El dictamen presentado es "claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, **no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-**
3. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
- 4 La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-**  
**Maquinaria y Equipo**

- 5 Acredito que me encuentro inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores con numero de Avaluador AVAL 51933039 ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia y avalar la especialidad del Perito.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 31 folios

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 PABÓN**  
Perito Avaluador  
RAA AVAL-51933039



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

**TABLA DE CONTENIDO**

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL: .....	7
1.1. SOLICITANTE:.....	7
1.2. TIPO DE INMUEBLE: .....	7
1.3. TIPO DE AVALUO:.....	7
1.4. DEPARTAMENTO:.....	7
1.5. MUNICIPIO:.....	7
1.6. DIRECCIÓN: .....	7
1.7. BARRIO:.....	7
1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:.....	7
1.9. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA: .....	7
2.- CONSIDERACIONES GENERALES .....	7
3- OBJETO DEL AVALUO .....	8
3.1 DESTINATARIO DEL INFORME.....	8
4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR. ....	8
5. INFORMACIÓN CATASTRAL .....	8
5.1. PLANO LOTE CATASTRAL .....	9
6. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	9
7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA. ....	9
8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR. ....	10
8.2 ESTRATIFICACIÓN:.....	11
8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE. ....	11
8.3.1. Al sector.....	11
8.3.2. Al inmueble.....	11
8.3.3. Coordenadas .....	12
9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA. ....	12
9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION. ....	13
9.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE. ....	14



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

9.3	NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE TRATAMIENTO .....	14
10.-	TIPO DE INMUEBLE .....	16
10.1	ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN. ....	16
10.2.	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: .....	18
10.3.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. ....	18
10.4.	ELEMENTOS: .....	18
11.-	CUADRO DE AREAS. ....	18
12.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN .....	18
13.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:.....	19
14.	MÉTODO DE AVALÚO.....	19
14.1	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO .....	19
14.2	MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN .....	19
14.2.1	Depreciación. ....	20
15.-	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA. ....	21
15.1.	MERCADO INMOBILIARIO .....	21
15.2.-	DETERMINACION DE VALORES.....	22
15.2.1	Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información. ....	22
15.2.2.-	Sustentación Del Avalúo.....	23
15.3.	CUADRO DE VALORES .....	24
15.3.1.	Cuadro de Valoración Lote de Terreno .....	24
15.3.2.	Cuadro Valoracion de Construcciones .....	24
16.-	RESULTADO DE LA VALUACION .....	25
17.-	CONSIDERACIONES GENERALES .....	25
18.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	27
18.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	27
18.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	27
18.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	27
18.4	SEGURIDAD .....	27
18.5	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA .....	28





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

18.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	28
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: .....	28
20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.....	28
21.- ANEXOS .....	29-31



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

**1.- INFORMACION GENERAL:**

**1.1. SOLICITANTE:**

Abg. Rosa Luz Fiallo Fernández

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Residencial

**1.3. TIPO DE AVALUO:**

Judicial.

**1.4 DEPARTAMENTO:**

Valle Del Cauca.

**1.5 MUNICIPIO:**

Cali

**1.6 DIRECCIÓN:**

Calle 56 H No. 47-14

**1.7 BARRIO:**

Urbanización Llano Verde

**1.8 DESTINACIÓN ACTUAL:**

Residencial.

**1.9 FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:**

Visita: 19 de octubre de 2021.

Informe: 26 de octubre de 2021.

**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.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

### **3- OBJETO DEL AVALUO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para un proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real, 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.

#### **3.1 DESTINATARIO DEL INFORME**

Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias

#### **4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.**

El Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, o el título legal de la misma o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza "Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **5. INFORMACIÓN CATASTRAL.**





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	Ñ089400330000	7600101001599018300010000000 33
Área m2:	Lote		43,76
	Construcción		46,00
Avalúo Catastral Vigencia 2.021	Predio		\$17.983.000,00

### 5.1. PLANO LOTE CATASTRAL



Fuente: Geoportal -Idesc

### 6. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 1573 de 20 de mayo de 2013 de la Notaria 7 del Círculo de Cali.
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-879980
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2021.
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.

### 7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

9

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorreguladora de Avaluadores “A.N.A”  
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo Cel – 311 3154837 -Cali-Valle  
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

Matrícula Inmobiliaria	Propietario
370-879980	ORDÓÑEZ DORADO CRHISTIAN ANDRES CC.. 1.136.215.562
Número Predial	Título de propiedad
N089400330000 76001010015990183000100000003	Escritura Pública No. 1573 del 20 de mayo de 2013 de la Notaría 7 de Cali
Linderos Generales	Escritura Pública No. 1573 del 20 de mayo de 2013 de la Notaría 10 de Cali. <b>Sureste:</b> En línea recta con una longitud de 3,50 metros, colindando con la calle 56 H. <b>Suroeste:</b> En línea recta con una longitud de 12,50 metros colindando con el lote 32 hoy Calle 56 # 47- 10 <b>Noroeste:</b> En línea recta con una longitud de 3,50 metros, colindando con el lote 25 Hoy Calle 56 H # 47-18 <b>Noreste:</b> En línea recta con una longitud de 12,50 metros, colindando con el lote 30 hoy Calle 56 G # 47-21

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

### 8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

Llano Verde es una urbanización ubicada en la Comuna 15 de Cali, que hace parte de un programa de viviendas gratuitas liderado por el Gobierno Nacional, donde fueron reasentadas víctimas del conflicto armado y habitantes del Jarillón del río Cauca que se encontraban en zona de riesgo.

La Comuna 15 de Cali tiene una extensión de 406,04 hectáreas, siendo una zona plana localizada al oriente de la ciudad, que contiene uno de los asentamientos más recientes y es uno de los sectores densamente poblados de la ciudad..

La comuna limita al norte con las comunas 13 y 14, al sur y oriente con el Corregimiento de Navarro y al occidente con las comunas 13 y 16.

La comuna 15 exhibe como característica principal, el desarrollo de viviendas de interés social, debido a su localización en una zona de elevada demanda de vivienda, especialmente en las áreas libres y en las de densificación y consolidación de zonas medianamente desarrolladas.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
PERITO AVALUADOR  
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039  
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

### 8.1. AMOBLAMIENTO SECTOR

La comuna cuenta con un hospital, cuatro puestos de salud y un centro de salud.

### 8.2 ESTRATIFICACIÓN:

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 2.

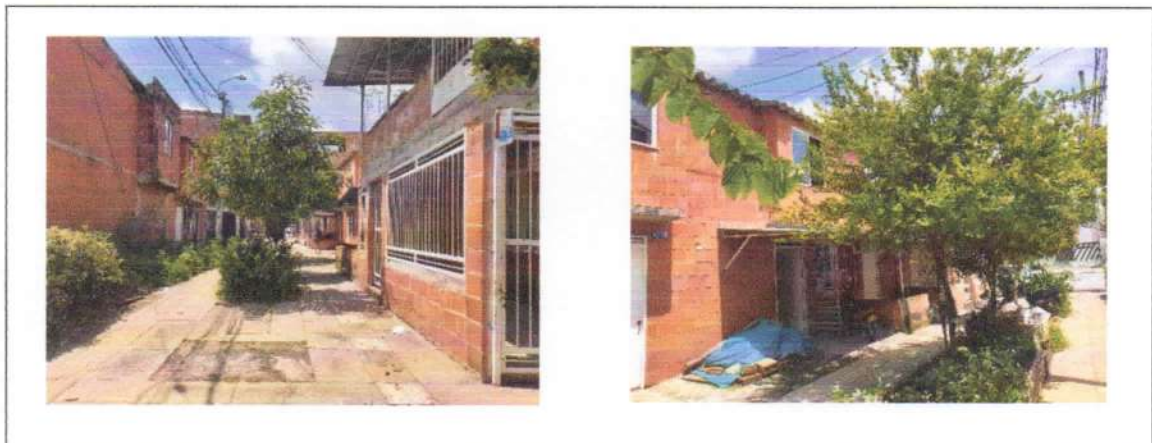
### 8.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

#### 8.3.1. Al sector.

Autopista Simón Bolívar, Avenida Ciudad de Cali, Carrera 50, Carrera 46, Calle 54

#### 8.3.2. Al inmueble.

Calle 56 H, vía peatonal, Carrera 47







**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**



Fuente: Google maps

### 8.3.3. Coordenadas

Ver coordenadas

WGS84

Long: -76.505654 Lat: 3.393495

MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1063557.18 Norte: 867013.531

## 9.- 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
15	El Morichal	1
<b>UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA</b>		
<b>Código UPU:</b>	4	<b>Nombre: Aguablanca</b>

12

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorreguladora de Avaluadores “A.N.A”  
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo Cel – 311 3154837 -Cali-Valle  
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-**  
**Maquinaria y Equipo**

<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Tipo</b>	<b>Vocación</b>	<b>Área Actividad</b>
	Área Residencial Predominante	Áreas de Actividad Residencial Predominante	Área de Actividad Residencial Predominante
<b>Tratamiento Urbanístico:</b>		Consolidación 2 Consolidación Básica C2	
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
Índice de Construcción Base		3	
Índice de Construcción Adicional		1	
Índice de Ocupación		0,8	

### 9.1. UNIDAD DE PLANIFICACION.

**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.

<b>UPU</b>	<b>PAPEL EN EL MODELO</b>	<b>LINEAMIENTO DE POLÍTICA</b>
------------	---------------------------	--------------------------------





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

4. Aguablanca	Área residencial periférica del oriente de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores populares, carentes en su mayoría de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Consolidar la zona como área residencial de sectores populares, mejorando las condiciones de la zona mediante el incremento de equipamientos de escala urbana, regional y zonal, el incremento y adecuación de espacios públicos y mejoramiento de la infraestructura vial en materia vehicular, peatonal y de ciclorrutas.</li><li>2. Fomentar la concentración de actividades comerciales principalmente en los corredores urbanos "Carreras 25, 28D, 29, 39, 46, calle 70 y Av. Ciudad de Cali" y en los corredores zonales que se identifiquen.</li><li>3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales de equipamientos identificados como "Aguablanca", "Morichal" y "Navarro, desarrollando equipamientos de educación, salud, recreación deportes y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa N°35.</li><li>4. Disminuir el déficit de espacio público, a través de los elementos ambientales que requieren recuperación como el sistema de canales y vías con el fin de permear y conectar los elementos ambientales presentes como el río Cauca, los humedales Charco Azul y El Pondaje, los Cinturones Ecológicos y el Canal Interceptor Sur.</li></ol>
---------------	---	---

## 9.2. NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE.

**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 (80m<sup>2</sup>) 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

## 9.3 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.

**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.

**Parágrafo.** Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificado en el Mapa No 53 "Áreas para Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral de Barrios" que hace parte integral del presente Acto.



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

### 10.- TIPO DE INMUEBLE.

Predio Medianero, dos pisos -unifamiliar, vivienda de interés prioritario. La vivienda presenta ampliación en la parte posterior, levantamiento de placa fácil para cierre de la zona del patio e igualmente construcción de columnas y vigas. - muros medianeros.

#### 10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

<b>Forma:</b>	Regular
<b>Topografía:</b>	Plano
<b>Distribución</b>	<b>Primer Piso:</b> Antejardín, Sala comedor, cocina provisional ubicada en el área del patio de ropas <b>Segundo Piso:</b> Dos habitaciones y baño
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>Fachadas Estructura</b>	Mampostería en ladrillo estructural Fachada: Ladrillo a la vista
<b>Cubierta</b>	Teja de Eternit / Losa entre piso
<b>Cielo raso</b>	P-1 Losa entrepiso repellada y pintada
<b>Escaleras</b>	Concreto
<b>Muros</b>	Muros repellados y pintados / P- 2.- Ladrillo a la vista
<b>Pisos</b>	Cerámica / Cemento
<b>Puerta</b>	Metálica
<b>Ventanas</b>	Metálica y vidrio / Aluminio y vidrio
<b>Cocina</b>	No hay..- área provisional en la zona de patio con mesas metálicas
<b>Baño</b>	Batería sanitaria y accesorios enlucidos en cerámica pisos y muro de área de ducha
<b>Zona de Oficios</b>	No se evidenció
<b>Estado:</b>	Regular Estado..-
<b>Vetustez</b>	8 Años





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**



VISTA AL INTERIOR



SALA - COMEDOR



PATIO DE ROPAS - COCINA PROV.



UBICACIÓN COCINA PROV.



ESCALERAS ACCESO PISO 2







## 10.2. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Construcción usada.

## 10.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

### Servicio de transporte:

Servicio de transporte público, (MIO.) Autobús - A84 Llano Verde-. - Cuenta con vías en regular estado, pavimentadas.

### Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

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

## 10.4. ELEMENTOS:

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

## 11.- CUADRO DE AREAS.

ITEM	AREA M2
Área Lote	43.75
Construcción Primer piso	32,55
Segundo Piso	23.77

## 12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- ✓ El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.
- ✓ Las vías de acceso son pavimentadas y se encuentran en buen estado.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

### **13. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:**

La condición de iluminación del predio es Buena

### **14. 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.

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).

#### **14.1 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

#### **14.2 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.





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**

El avalúo se hace del área privada, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual consiste en estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada o sea la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe evaluar es la vida remanente del bien, aplicando coeficientes de depreciación por obsolescencia física y funcional, estado de mantenimiento y posibilidades actuales de comercialización.

#### **14.2.1 Depreciación.**

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 evaluar 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**  
PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

**15.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.**

**15.1. MERCADO INMOBILIARIO**

En el momento se encontraron en el sector las siguientes propiedades en oferta.

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPENDIENCIA	OFERTA DEPURADA	AREA CONSTR. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1			CASA DOS PISOS	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/llano-verde/casa-dos-pisos-llano-verde-3174370440">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/llano-verde/casa-dos-pisos-llano-verde-3174370440</a>	LLANO VERDE	CEL 3174370440	90 000 000	8%	82 900 000	96	48	297 803	VENDO CASA. Esquinera en obra gris, ubicada en el sur oriente de Cali barrio Llano verde. dos niveles. Area 48 mt2 construidos 96 mt2. 2 primer nivel piso en cemento, sala, comedor, cocina sencilla gas, zona de alicates, patio, segundo nivel dos alcobas, baño social ducha. Fáciles vías de acceso.
2		oct-21	CASA DOS PISOS	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/llano-verde/casa-dos-pisos-llano-verde-3174370440">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/llano-verde/casa-dos-pisos-llano-verde-3174370440</a>	LLANO VERDE	BENES E INVERSIONES	70 000 000	8%	64 400 000	60	56	287 307	Casa en venta en Cali. Valle del Cauca de 55 m² con 2 habitaciones y 1 baño por 70 000 000 COPS. PEATONAL
3		oct-21	CASA TRES PISOS CON TERRAZA	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-tres-pisos-con-terrazza-3148254376">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-tres-pisos-con-terrazza-3148254376</a>	MORICHAL DE COMFANDI	PRO BROKERS INMOBILIARIA S.A.S	105 000 000	8%	151 800 000	105	42	424 681	SE VENDE CASA CON TERRAZA EN MORICHAL DE COMFANDI PREZCO DE OPORTUNIDAD (E) Cnd. 3331189 Una hermosa casa en morichal de comfandi, consta de: Piso 1 Area jardín con techo Sala Comedor Baño con ducha Cocina Patio con lavadero Piso 2 Habitación con espacio para closet Sala de estudio Baño para el segundo piso Habitación principal con baño con ducha y cuarto de orden En el tercer piso: Talla Blanca Piso 3 Terraza con techo para colgar ropa Lavadero Oba gris
4		oct-21	CASA UN PISO	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-un-piso-3148254376">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-un-piso-3148254376</a>	MORICHAL DE COMFANDI	S/D	185 000 000	8%	170 200 000	150	70	483 035	Cada piso servicios separados sector seguro parqueadero para moto 2 balcon cada de 2 pisos en el 3er piso terraza cerrada loto para otro apartamento y seguir adquiriendo ganando dinero vive esto como gran negocio de inversión
5		oct-21	CASA TRES PISOS INDEP	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-tres-pisos-independientes-3148254376">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-tres-pisos-independientes-3148254376</a>	MORICHAL DE COMFANDI	WF: 314 8254376	170 000 000	8%	156 400 000	130	54	321 043	Casa 3 pisos independientes peatonal senza parque detallé del supermercado comfandi consta de: 1er piso sala comedor baño 1 habitación cocina semiintegral y patio 2do piso sala cocina baño comedor 1 habitación gradas internas para 3er piso con 1 habitación lavadero y terraza precio 170 000 000 negociables # 314 8254376
6		oct-21	CASA DOS PISOS	<a href="https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-dos-pisos-3148254376">https://www.bienesreales.com.co/bienesreales/venta/morichal-de-comfandi/casa-dos-pisos-3148254376</a>	MORICHAL DE COMFANDI	WF: 314 8254376	220 000 000	8%	202 400 000	168	94	410 081	Esquinera de dos plantas, cerca de Dollar City y de Comfandi. Hoja cambiada para recibir tres vehículos El piso del primer nivel es de granito blanco. Sala, estar / estudio, y baño social Comedor. Barra Americana, sillones de madera blanca, moción en piedra o alabastro negro, gris y blanco, estufa con campana, y un depósito En el segundo piso hay dos habitaciones con espacio para closet, baño de alcaholes, y una terraza habitación con vestier y baño privado Avalúo realizado por EMERSON S.A.S.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
PERITO AVALUADOR  
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039  
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

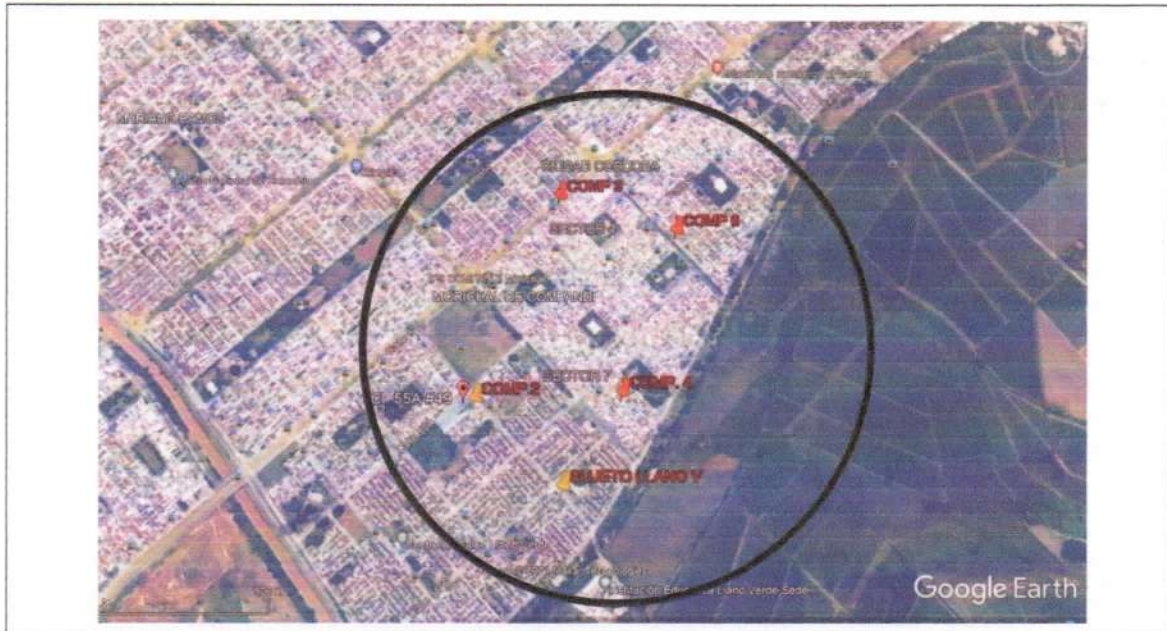


Imagen Google Eart

## 15.2.- DETERMINACION DE VALORES

### 15.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo del inmueble encontrado, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se tomó la información que se asemeja al predio a evaluar y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo Avaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

El factor a aplicar se calcula:

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn	:	Factor de negociación
Precio de Venta	:	Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.).
Precio de Negociación	:	Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

Fa = Factor área

Alt = Área del lote tipo (comparable)

Alv = Área del lote a valorar (sujeto)

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

- **Factor de Zona Fzo.**

Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.-

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

### 15.2.2.- Sustentación Del Avalúo





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Después de correlacionar la información y del estudio de mercado y cumpliendo con la Resolución 620 del Igac, el valor promedio para el lote de terreno es de \$280.295,00 m2., Para la construcción se aplico el valor de Costo de Reposición para vivienda VIS y se le aplicó un porcentaje de 0,62, factor de comercialidad..-

### 15.3. CUADRO DE VALORES

#### 15.3.1. Cuadro de Valoración Lote de Terreno

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL	HOMOGENIZADO
1	CMP1	\$ 82.800.000	\$ 297.803	48,00	0,90	0,97	0,87	\$ 260.430
2	CMP2	\$ 64.400.000	\$ 287.307	56,00	1,00	0,93	0,93	\$ 266.141
3	CMP3	\$ 151.800.000	\$ 424.681	42,00	0,70	1,01	0,71	\$ 301.062
4	CMP4	\$ 170.200.000	\$ 483.035	70,00	0,70	0,86	0,61	\$ 292.280
5	CMP5	\$ 156.400.000	\$ 321.043	54,00	0,90	0,94	0,84	\$ 270.687
6	CMP6	\$ 202.400.000	\$ 410.081	94,00	0,90	0,79	0,71	\$ 291.169
					Media (Valor Promedio de los datos)			\$ 280.295
					$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$			
SUJETO		43,75		S : Desviación			16.616,09	
					$s = \frac{\sum X_i}{n}$			
					Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			5,9%
								6
					Raíz			2,449
					T(N)			-
					Limite Superior			\$ 301.062
					Limite Inferior			\$ 260.430

#### 15.3.2. Cuadro Valoracion de Construcción

FITTO Y CORVINI	
Vida útil del inmueble	70 años
Edad aproximada del inmueble	8 años
Estado de conservación de 1 a 5	3
Valor construcción nuevo	\$1.450.000/M2
Condición de Oferta	Regular
Condición de Demanda	Escasa
Depreciación por antigüedad 23,31%	K=0,62
Valor Construcción por M2 depreciada y Afectada por K	\$ 689.611,00



## 16.- RESULTADO DE LA VALUACION

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote de Terreno	43,75	\$ 280.295,00	\$ 12.262.906,00
Construcción	56,32	689.611,00	38.838.892,00
<b>EL VALOR MAS PROBABLE DEL PREDIO.....</b>			<b>\$ 51.101.798,00</b>

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor más probable para el Inmueble en una cifra de **CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE.** (\$51.101.798,00).

## 17.- CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
8. **Vigencia del avalúo:** De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos.
9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
12. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
13. En la visita al inmueble fui atendida por la Sra. Diana Rodríguez, excompañera del Señor Christian Andrés Ordoñez la parte demandada no permitió el ingreso al segundo piso.





14. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

## **18. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

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, los inmuebles no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

### **18.4 SEGURIDAD**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta problemáticas de seguridad alta, que afectan significativamente su comercialización.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
PERITO AVALUADOR  
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039  
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

### **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**  
**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
 Maquinaria y Equipo**

**21.- ANEXOS**



PIN de Validación: 344c0a0a



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



**Corporación Autorreguladora 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:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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	
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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	
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	

Página 1 de 3





**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
 Maquinaria y Equipo**



Pin de Validación: a44c0a0a



<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	09 Mayo 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

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 parágrafo (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

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**  
**PERITO AVALUADOR**  
**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**  
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo**



PIN de validación: a9e4a1d



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**

**a9e4a1d**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
**Alexandra Suarez**  
Representante Legal



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-  
Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 26 de octubre de 2021

Señores

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

**CALI -VALLE DEL CAUCA**

E. S. D

**REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL**

**DTE: GLORIA MATILDE FALLA JARAMILLO**

**DDO: CRHISTIAN ANDRES ORDOÑEZ DORADO**

**RAD: 013-2019-00385-00**

**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades, me permito informar al Despacho la parte Demandante del Proceso, canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Calle 56 H No. 47-14- CASA 31 MZ S-5 de la Urbanización Llano Verde,

- *VALOR DE HONORARIOS: \$250.0000,00*

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,

---

**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**Perito Avaluador**

RAA AVAL. 51933039

Registro Abierto Avaluador – Corporación Autorregulador de Avaluadores “A.N.A”

Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo.- Cel. 311 315+837

Cali – Valle

*Email: asaguirres@yahoo.com.mx*