

## AVALUO EN PROCESO 5-2018-705

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

Mié 23/03/2022 8:06

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

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

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

**REF: Juzgado de Origen: Quinto Civil Municipal  
de Cali.**  
**Radicación # 2018/705.**  
**Proceso Ejecutivo Hipotecario de Menor  
cuantía.**  
**Demandante: Héctor Ampudia Leyton.**  
**Demandados: Nancy Rivas Lasso y Julio Daniel  
Rivas.**

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 comercial del inmueble perseguido en este proceso, elaborado por un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, en este evento, la señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, quien consideró que el inmueble ubicado en la Diagonal 26P19 # T105B-67 barrio Marroquín II Etapa, hoy calle 105 # 26P18-28 barrio Marroquín II de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-815933 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$158.379.819.00 pesos.

**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.

**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**

**ANEXOS**

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- dos (2) certificados catastrales del inmueble avaluado, dado que éste tiene dos (2) fichas catastrales, tal como se observa en los documentos anexos.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON.
- 3.- Constancia de pago expedida por la perito, señora ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, certificando que recibió como pago por su trabajo la suma de \$250.000.00 pesos, suma que solicito sea tenida en cuenta al momento de actualizar la liquidación de costas.

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

Imprimir



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31858



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
RIVAS LASSO NANCY	2	0%	CC	34514262
RIVAS JULIO DANIEL	2	0%	CC	6095644

No. Título	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	01/01/1900	0	CALI	01/01/1900	815933

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100140602850028500000001	Avalúo catastral: \$25,013,000
Dirección Predio: CL 105 # 26 P 18 - 28	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 1	Resolución No: S 6227
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 109	Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 0	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico :

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 28 días del mes de febrero del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Ivan Camilo Puente Guevara  
Código de seguridad: 31858

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 válido 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.




Rebo No: 99010000005631525 C.C: 34514262  
 NANCY RIVAS LASSO  
 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
 LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,  
 LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU  
 VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500  
 31710932 25/02/2022 02:57:26 p.m. 1 DE 1



Información Básica	Información Específica
Valor: \$1,500.000	Valor: \$2,300.000
Fecha de Emisión: 2022	Fecha de Emisión: 2022
Fecha de Vigencia: 2022	Fecha de Vigencia: 2022
Fecha de Resolución: 2022	Fecha de Resolución: 2022
Objeto: Desarrollo	Objeto: Cultura
Destino: Desarrollo	Destino: Cultura

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: **NANCY RIVAS LASSO** C.C O NIT: **34514262**  
 DEPENDENCIA: **ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI** ORDEN MUNICIPAL  
 ACTO O DOCUMENTO: **LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICIA**  
 VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: **\$ 8.500** NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: **1**

**VALOR TOTAL: \$ 8.500** PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: **31710932**

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.  
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO. USUARIO







ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA  
GESTIÓN TRIBUTARIA

## RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

D  
0.00  
LINEA 493 SC 39 12:39  
CH 00.00 3.800  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
CTA: 487022683 PIN: 00000000000000000000  
REF: 333301135022  
\*\*\*0125  
PIN TXN: 26221734105556  
DESTINO: DIGICOM Cali  
REFI 333301135022

FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 25-02-2022		FECHA VENCIMIENTO DÍA MES AÑO 28-02-2022		RECIBO OFICIAL No  333301135022	
NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE  NANCY RIVAS LASSO				CORREO ELECTRONICO	
TIPO DE DOCUMENTO  CC		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV  34514262		VALOR CONTRATO O REGISTRO  0	
ORGANISMO  SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL		TELÉFONO			
				ACTO Y/O DOCUMENTO CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD	

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,300
		0
		0
		0
<b>TOTAL</b>		<b>3,800</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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31915



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
RIVAS JULIO DANIEL	1	100%	CC	6095644

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0		0	0		0

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100140602850028500000002	Avalúo catastral: \$120,288,000
Dirección Predio: CL 105 # 26 P 18 - 28	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 0	Resolución No: S 6227
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 0	Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 214	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 311 COLEGIOS

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 2 días del mes de marzo del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa  
Código de seguridad: 31915

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.



Rebo No: 9901000000560888 C.C: 809544  
 JULIO DANIEL RIVAS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
 LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,  
 LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU  
 VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500  
 31710832 02/03/2022 03:06:29 p.m. 1 DE 1

Clave Catastral	Clave de Parcela	Clave de Documento	Clave de Tipo de Documento
0691646253104614	100%	CC	000001



Información Esencial	Información Legal
<p>Avance catastral: \$150,000.00</p> <p>Año de Vigencia: 2023</p> <p>Presupuesto: \$8,823</p> <p>Fecha de Resolución: 31/03/2021</p> <p>Tipo de Resolución: CONST</p>	<p>Destino Especifico: 311 COLEGIOS</p>

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: JULIO DANIEL RIVAS

C.C O NIT: 6095644

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICIA

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.500

NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

**VALOR TOTAL: \$ 8.500** PAGO EN EFECTIVO

USUARIO GENERADOR: 31710932

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			



EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.  
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO

V-1.4









**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. AV-028-22  
INMUEBLE URBANO**



**Dirección: Calle 105 No. 26 P18-28 BARRIO JOSE MANUEL MARROQUIN I  
MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-815933**

**Solicitante: Abg. ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ  
Proceso Ejecutivo Hipotecario  
Rad. 05-2018-00705-00 JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE  
SENTENCIAS DE CALI**

Santiago de Cali, marzo de 2022



## **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, 14 de marzo de 2022

Doctora

**ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ**

Ciudad.

**REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**DTE: HECTOR AMPUDIA LEITON**

**DDO: NANCY RIVAS LASSO Y JULIO DANIEL**

**RAD: 05-2018-00705-00 JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE  
SENTENCIAS DE CALI**

**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 Lote No. 12 A de la manzana 303 Diagonal 26P 19 No. T105 B -67 actual nomenclatura Calle 105 No. 26 P-18-28 del Barrio Marroquín II

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 PABÓN**

Perito Avaluador

RAA AVAL-51933039



## TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL: .....	5
1.1. SOLICITANTE: .....	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:.....	5
1.3. TIPO DE AVALUO .....	5
1.4. DEPARTAMENTO: .....	5
1.5. MUNICIPIO:.....	5
1.6. DIRECCIÓN:.....	5
1.7. BARRIO:.....	5
1.8. DESTINACIÓN ACTUAL: .....	5
1.9. F E C H A DE ASIGNACIÓN Y VISITA: .....	5
2.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	5
3- OBJETO DEL AVALUO.....	6
3.1.- DESTINATARIO DEL INFORME .....	6
4. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	6
5. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	7
6.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	7
7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR. ....	7
7.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	8
7.2 ESTRATIFICACIÓN: .....	8
7.3 VIAS DE ACCESO.....	8
7.3.1. Al sector.....	8
7.3.2. Al inmueble.....	8
7.3.3. Coordenadas.....	9
7.4 USOS. ....	9
8.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	9
UNIDAD DE PLANIFICACION. ....	10
NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE. ....	11
9. TIPO DE INMUEBLE.....	12



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

9.1	ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN .....	12
9.2.	VETUSTEZ.....	13
9.3.	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN.....	13
9.4.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. ....	13
9.5	ELEMENTOS .....	13
10.-	CUADRO DE AREAS.....	14
11.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN .....	14
12.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: .....	14
13.	MÉTODO DE AVALÚO.....	14
13.1	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.....	14
13.2	MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.....	15
13.2.1.	Depreciación.....	15
14.-	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA. ....	16
14.1	ANALISIS DE VALORACIÓN.....	16
15.-	DETERMINACION DE VALORES.....	17
15.1.	CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. ....	17
15.2.	CUADRO DE VALORES.....	18
15.2.1.	Cuadro Valoración Lote de Terreno Homogenizado .....	18
15.2.2.	Valoración de la Construcción .....	19
16.	RESULTADO DEL AVALUÓ. ....	19
17.-	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
18.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	21
18.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: .....	21
18.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	21
18.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	21
18.4	SEGURIDAD.....	22
18.5	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: .....	22
18.6	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	22
19.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: .....	22
20.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN. ....	22-26



# 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:**  
Dra. Rosa Luz Fiallo Fernández
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:**  
Urbano
- 1.3. **TIPO DE AVALUO**  
Comercial.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:**  
Valle Del Cauca.
- 1.5. **MUNICIPIO:**  
Cali
- 1.6. **DIRECCIÓN:**  
Calle 105 No. 26 P18-28
- 1.7. **BARRIO:**  
José Manuel Marroquín I
- 1.8. **DESTINACIÓN ACTUAL:**  
Institucional.
- 1.9. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:**  
  
Visita: 25 de febrero de 2022  
Informe: 14 de marzo de 2022.

## 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 proceso hipotecario.

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 Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali.

## 4. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Destino Económico		INSTITUCIONAL	
No. Predial Código Nacional	Predio	R031600280001	76001010014060285002850000001
		R031600280002	760010100140602850028500000002
Área:	Lote		118,12
	Construcciones		2 pisos
Avalúo Catastral Vigencia 2.022	Predio	R031600280001	\$25.013.000,00
		R031600280002	\$120.288.000,00

Fuente: Idesc





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

### 5. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 2545 de 15 de julio de 2.011 de la Notaria 23 del Círculo de Cali.
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-815933
- 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.

### 6.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-815933	Rivas Julio Daniel Rivas Lasso Nancy
Número Predial	Título de propiedad
760010100140602850028500000001 760010100140602850028500000002	Escritura Pública No. 0453 del 19 de febrero de 2009 de la Notaría 13 de Cali
<b>Linderos Generales y Especiales</b>	Contenidos en la Escritura Pública No. 2545 del 15 de julio de 2011 de la Notaría Veintitrés de Cali.- <b>Oeste:</b> Con el lote No. 12 en 15,00 metros hoy con nomenclatura No. Carrera 26 P19 No. 104-59 <b>Norte:</b> Con los lotes 13 A – 13 B en 14,00 metros, hoy con nomenclaturas Carrera 26 P 18 No. 103 D-10 y Carrera 26 P18 No. 103 D-04 <b>Este:</b> Con el lote No. 13 C EN 1,50 metros y vía pública vehicular hoy con nomenclatura Carrera 26 P 18 No. 103 D-18 y vía pública vehicular Calle 106 <b>Sur:</b> Con la diagonal 26 P-19 vía pública vehicular

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

### 7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

La Comuna 14 está localizada al Suroriente de la ciudad de Cali, Valle del Cauca. La comuna 14 tiene un área total de 458 hectáreas, de las cuales 448 están utilizadas en vivienda, es decir presenta muy pocas zonas verdes. Su población según datos del último censo de habitantes representa el 9.6% del total de población de la ciudad.

La comuna 14 hace parte del Distrito de Aguablanca.



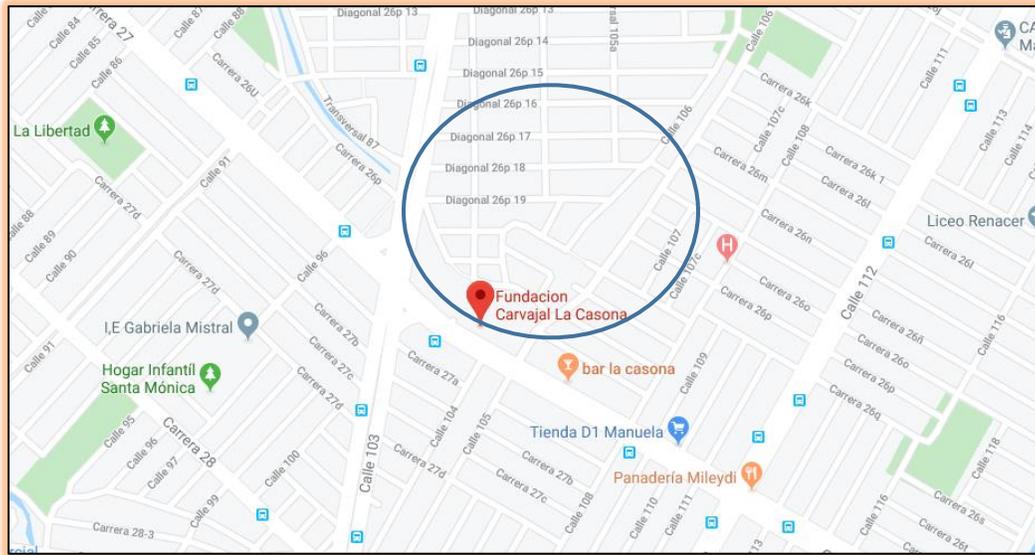


# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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



### 7.3.3. Coordenadas

WGS84 Long: -76.47611 Lat: 3.41927  
MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1066840.605 Norte: 869864.221

### 7.4 USOS.

El uso principal de esta Comuna es el Residencial. Se permite la presencia limitada de usos de servicios (equipamientos) y Comercio.

### 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
14	José Manuel Marroquín I	1
<b>UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA</b>		
<b>Código UPU:</b>	4	<b>Nombre:</b> Aguablanca



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

AREA DE ACTIVIDAD			
Nombre	Tipo	Vocación	Área Actividad
	Área Residencial Predominante	Áreas de Actividad Residencial Predominante	Área de Actividad Residencial Predominante
<b>Tratamiento Urbanístico:</b>		Consolidación 2 Consolidación Básica C2	
EDIFICABILIDAD			
Índice de Construcción Base		3	
Índice de Construcción Adicional		1	
Índice de Ocupación		0,7	

## UNIDAD DE PLANIFICACION.

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
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>



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

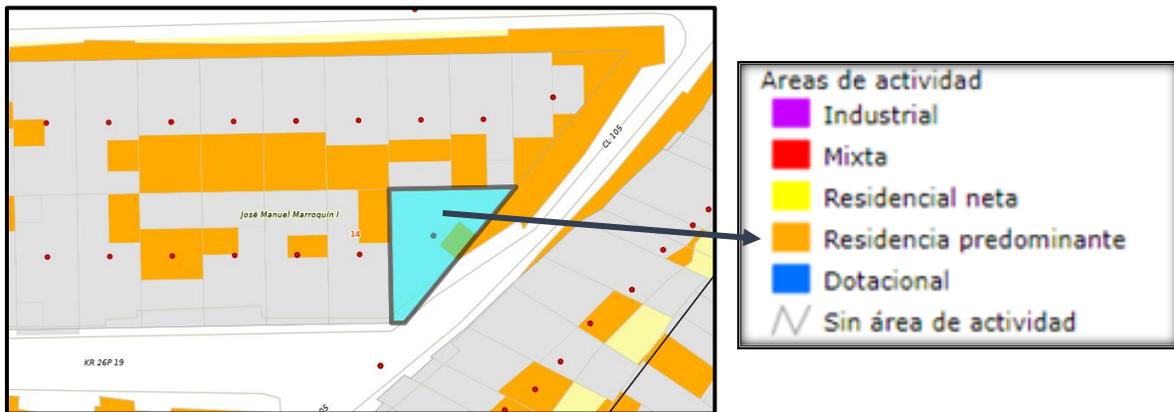
PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

### 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 definen en las unidades de planificación urbana..

### 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

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

**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.

## **9. TIPO DE INMUEBLE.**

Predio esquinero, Edificación de tres pisos, el tercer piso en obra gris, escaleras internas sin repello

### **9.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN**

<b>Forma:</b>	Irregular -
<b>Topografía:</b>	Plano
<b>Casa</b>	<b>Primer Piso:</b> Un salón grande- Cocina, dos habitaciones, dos baños con batería sanitaria y lavamanos y otro baño con batería sanitaria. <b>Segundo Piso:</b> un salón grande con tres salones, parte posterior un mesón en cemento sin uso en abandono, un baño, al otro lado del pasillo un corredor se encuentra un baño y una habitación. <b>Tercer Piso:</b> 3 salones y zona de baños múltiple.



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

<b>Fachadas Estructura</b>	Cimentación: Zapatas y columnas en concreto, muros en ladrillo
<b>Cubierta</b>	Teja de Eternit sobre cerchas metálicas / láminas de zinc
<b>Cielo raso</b>	Losa de entre piso
<b>Muros</b>	Muros en ladrillo farol repellados y pintados /
<b>Pisos</b>	Cerámica / Cemento
<b>Puerta</b>	Metálica de doble nave y sencillas con marco metálico
<b>Ventana</b>	En Metálicas y vidrio / Tercer piso sin vidrio
<b>Baño</b>	Batería sanitaria y lavamanos parcialmente enlucidos en cerámica
<b>Estado:</b>	Regular..-

## 9.2. VETUSTEZ

35 Años, para el tercer piso aprox. 10 años

## 9.3. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción usada.

## 9.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

### Servicio de transporte:

Servicio de transporte público, (MIO.) Autobús - P51.- Cuenta con vías en regular estado, pavimentadas en parte sin pavimentar.

### Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

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

## 9.5 ELEMENTOS

<b>Andenes:</b>	NO
<b>Sardineles:</b>	NO
<b>Vías Pavimentadas:</b>	NO
<b>Iluminación Pública:</b>	Si.



## **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

### **10.- CUADRO DE AREAS.**

<b>ITEM</b>	<b>AREA M2</b>
Área Lote	116,25
Construcción	298,00

### **11. 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.

### **12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:**

La condición de iluminación del predio es 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.

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).

#### **13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

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.

El avalúo 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.

### 13.2.1. 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 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.

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



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

**14.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.**

**14.1 ANALISIS DE VALORACIÓN.**

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONST	AREA LOTE	VALOR DE \$/M2 DEPURADO	OBSERVACIONES
1		CASA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/jose_manuel_marroquin-det-5216148.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/jose_manuel_marroquin-det-5216148.aspx</a>	MARROQUIN II	INF. 3147903105	275.000.000	5%	261.250.000	400	196	535.574	Vendo casa en jose manuel marroquin II
2		CASA TRES PISOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/jose_manuel_marroquin-det-5598952.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/jose_manuel_marroquin-det-5598952.aspx</a>	MARROQUIN II	INF. 3113675452	270.000.000	8%	248.400.000	336,00	112	500.352	CASA ESQUINERA, VEHICULAR ORIENTE DE CALI, MARROQUIN 2. 3 PISOS Excelente ubicación Área lote 7x16 Mtr2 cuenta con 3 plantas 1 piso: 2 cuartos, 1 baño, sala comedor, cocina y garaje 2 piso: 4 cuartos, 2 cocinas, 2 baños, 2 salas 3 piso: 2 cuartos, cocina, baño y sala comedor. Nota: la propiedad se puede adecuar para 4 apartamentos o mas VALOR: 270 MILLONES NEGOCIABLES.
3		CASA DOS PISOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-5662963.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-5662963.aspx</a>	MARROQUIN II	PRO-BROKERS INMOBILIARIA TEL. 3044425392	180.000.000	8%	165.600.000	210	105	497.408	VENDO CASA EN MARROQUIN II VEHICULAR (C.M) CÓDIGO WASI 2796164 Casa vehicular de 2 pisos con terraza Área 7x15 1ro pisos 2 habitaciones amplias y 1 habitaciones en obra negra, sala comedor, cocina, zona de lavado, baño y patio 2 piso: 2 habitaciones amplias , Piso en cerámica, Cocina semintegra, 1 Baño completamente enchapado, Balcón Zona abierta de lavado y escaleras para la terraza. Se encuentra al día, se recibe solo efectivo.
4		CASA	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-iii-det-5760698.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-iii-det-5760698.aspx</a>	MARROQUIN III	GLOBAL JURIDICA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS TEL. 3147899195	420.000.000	15%	357.000.000	650	130	473.028	Casa esquinera para la venta de 3 pisos en el barrio Marroquin etapa 1 al oriente de Cali, excelente ubicación sobre vía principal. Ideal para inversión, la cual deja una renta mensual de \$4.500.000 Cuenta con 4 apartamentos, 2 apartestudios y 4 locales. Cada apartamento con 2 habitaciones, sala comedor, cocina, zona de oficios y baño; cada apartestudio con una habitación, baño, sala comedor, lavadero y cocina; cada local cuenta con cortina enrollable, espacio principal y baño. 1067-51.
5		CASA DOS PISOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-iii-det-6018823.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-iii-det-6018823.aspx</a>	MARROQUIN III	TEL. 3113218611	165.000.000	0%	165.000.000	210	158	450.846	Se vende Casa en barrio Marroquin III 7 metros de frente 15 metros de fondo Dos pisos totalmente construidos 210 metros cuadrados tercer piso termina en plancha entradas y servicios independientes Primer piso consta de 4 habitaciones cocina 1 baño patio sala garaje Segundo piso consta de 4 habitaciones cocina 1 baño sala comedor patio Tercer piso termina en plancha con reja de seguridad 165 millones
6		CASA DOS PISOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-6193548.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-6193548.aspx</a>	MARROQUIN II	SOMOS BROKERS INMOBILIARIOS TEL. 3174926649	195.000.000	8%	179.400.000	210	106	530.264	Casa de 2 niveles mas terraza cubierta en el barrio marroquin II, excelente ubicación a 3 casas de la avenida ciudad de Cali donde hay gran variedad de comercio, la casa esta distribuida de la siguiente manera, 1er nivel consta de garaje o local comercial, sala comedor amplia, cocina tradicional, 3 habitaciones, la principal con baño y closet, baño social, zona de oficios y patio, 2do nivel, dos apartamentos de 2 habitaciones, cocina tradicional, baño, sala comedor, uno con zona de oficios, 3er nivel terraza cubierta y zona de oficios, precio negociable, libre jurídicamente. Solo efectivo.
7		CASA TRES PISOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-5947809.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/cali/marroquin-comuna-det-5947809.aspx</a>	MARROQUIN II	PRO-BROKERS INMOBILIARIA TEL. 3044425392	210.000.000	8%	193.200.000	300	105	501.591	Se vende casa multifamiliar para inversionistas en el barrio Marroquin, excelente ubicación, cerca a la estación de los mangos, cerca a la calle del comercio de los mangos, cerca a la ciudad de cali, casa con lote amplio de 715 Primer piso: 4 habitaciones, 1 baño, sala comedor, patio lavadero. Segundo piso: 2 apartamentos, cada uno con 2 habitaciones, 1 baño y sala-comedor. Tercer piso: 1 apartamento con 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor y lavadero, media plancha construida el cual es usada para secar la ropa POS el segundo y tercer piso. La casa está libre de gravámenes, no está protocolizado, compra sólo en efectivo, precio negociable.



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

### 15.- DETERMINACION DE VALORES

#### 15.1. 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.

El factor a aplicar se calcula:

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

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:

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



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

Fa = Factor área

Alt = Área del lote tipo (comparable)

Alv = Área del lote a valorar (sujeto)

- **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

## 15.2. CUADRO DE VALORES

### 15.2.1. Cuadro Valoración Lote de Terreno Homogenizado

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR HOMOGENIZADO M2	
					ENTORNO	UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL		
1	CMP1	\$ 261.250.000	\$ 535.574	196,00	0,90	1,00	0,85	0,77	\$ 409.954	
2	CMP2	\$ 248.400.000	\$ 500.352	112,00	0,90	0,95	1,01	0,86	\$ 432.769	
3	CMP3	\$ 165.600.000	\$ 497.408	105,00	0,80	1,00	1,03	0,83	\$ 410.682	
4	CMP4	\$ 357.000.000	\$ 473.028	130,00	0,90	1,00	0,97	0,87	\$ 411.224	
5	CMP5	\$ 165.000.000	\$ 450.846	158,00	0,95	1,00	0,91	0,86	\$ 389.439	
6	CMP6	\$ 179.400.000	\$ 530.264	106,00	0,80	1,00	1,03	0,82	\$ 436.525	
				Media (Valor Promedio de los datos)					$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 415.099
SUJETO			116,25	S : Desviación					$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	17.266,92
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$					4,2%	
									6	
				Raíz					2,449	
				T(N)					-	
				Limite Superior					\$ 436.525	
				Limite Inferior					\$ 389.439	



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

### 15.2.2. Valoración de la Construcción

ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$1.100.000	35	70	50,00%	3,5	58,15%	\$ 460.306	200,0

### MEJORA PISO 3

ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	VETUSTEZ	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$310.000	13	70	18,57%	3,5	40,54%	\$ 184.320	98,0

## 16. RESULTADO DEL AVALUÓ.

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 pueden concluir los valores unitarios y totales así:

INMUEBLE	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	116,25	\$415.099,00	\$48.255.259,00
<b>Construcción</b> Piso 1 y 2	200,00	\$460.306,00	\$92.061.200,00
Piso 3	98,00	\$184.320,00	\$18.063.360,00
<b>VALOR PROBABLE PREDIO</b>			<b>\$158.379.819,00</b>
<b>Son: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE.</b>			

## 17.- CONSIDERACIONES GENERALES



## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

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, vías de acceso, 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.
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.



## **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

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. Se toma el valor del m<sup>2</sup> de construcción de la revista Construdata No. 201 se descuenta por no tener un apoyo Técnico, fue realizada por proceso de Autoconstrucción. (Licencia de Construcción)
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.
15. Se deja constancia que se evidencia cambio de nomenclatura en el sector, la carrera 26 H pasa hacer la Carrera 26P6E.

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

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

Construcción de características técnicas muy deficientes 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**



## **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

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 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.

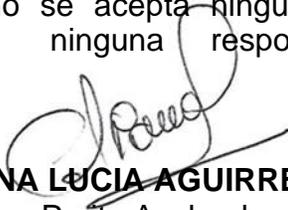
## **19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

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

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

## Registro Fotográfico:

	
Nomenclatura	Fachada
	
Vista de la vía	Salón
	
Oficina	Salón



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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



Cocina



Escaleras



Baños



Vista Salones Piso 2

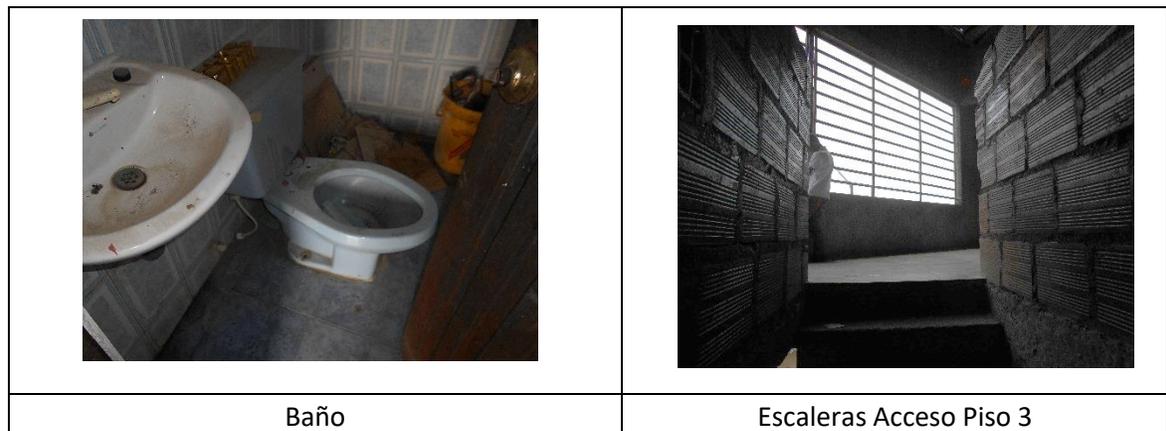
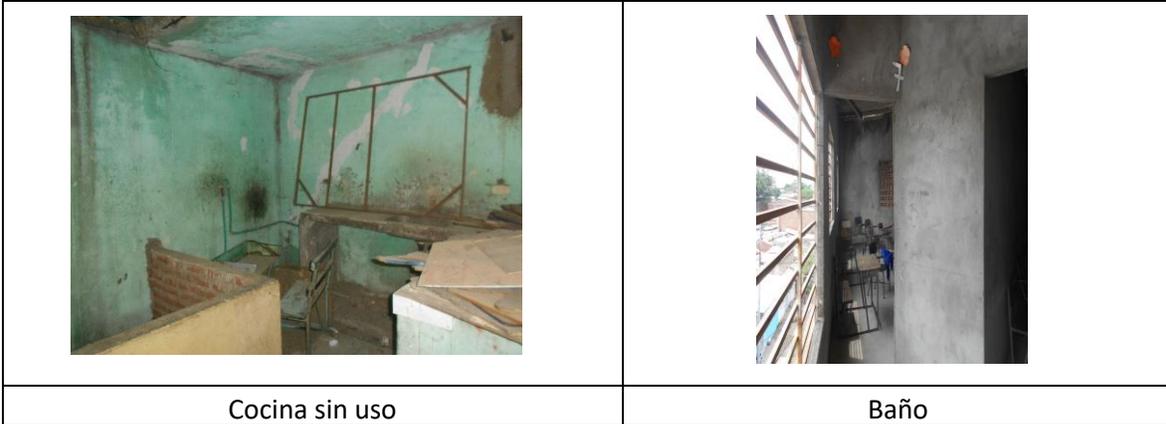


# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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





## ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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



Vista del Tercer Piso





PIN de Validación: ad000aa7



<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**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>04 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>19 Ene 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	---	--	-------------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>09 Mayo 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	-------------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>09 Mayo 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	-------------------------------------



PIN de Validación: ad000aa7



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



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Mayo 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mayo 2019**

Regimen  
**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 04 de Diciembre de 2017 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](mailto: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.

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios



PIN de Validación: ad000aa7



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**

**ad000aa7**

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 Marzo del 2022 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, 16 de marzo de 2022

Señores

**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

**CALI -VALLE DEL CAUCA**

E.

S.

D

**REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL**

**DTE: HECTOR AMPUDIA LEITON**

**DDO: NANCY RIVAS Y JULIO DANIEL RIVAS**

**RAD: 005-20-00705-00**

**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, me permito informar al Despacho la parte Demandante del Proceso, canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Calle 105 No. 26 P-18-28 del Barrio Marroquín II, de la ciudad de Cali.

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

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,

---

**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**Perito Avaluador**

RAA AVAL. 51933039

Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo.- Cel. 311 3154837

Cali – Valle

*Email: asaguirres@yahoo.com.mx*