

TIPO DE ESTUDIO:

AVALÚO COMERCIAL DE CONSTRUCCIONES, ANEXOS Y MEJORAS

TIPO DE INMUEBLE:

FINCA PRODUCTIVA EXPLOTADA AGRÍCOLAMENTE
CON CONSTRUCCIONES, ANEXOS Y MEJORAS IMPLANTADAS

SOLICITADO POR:

CELY VERONICA APARICIO SANCHEZ
CC. 66.760.875

UBICACIÓN:

LOTE N° 5. SAN FRANCISCO, HOY VILLA VERONICA - CORREGIMIENTO DE OBANDO
SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

FECHA DEL ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI – AGOSTO DEL 2021



1. ASPECTOS GENERALES:

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Doctora Cely Verónica Aparicio Sanchez, mediante comunicación telefónica donde se aprobaba la propuesta comercial, en el mes de febrero del presente año.

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial, Sobre Mejoras implantadas en el predio.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el Valor de las Mejoras implantadas en el predio, Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council - IVSC, se entiende por Valor de Mercado “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Finca productiva explotada agropecuariamente mediante cultivos varios, con sus mejoras y construcciones.

1.5. PAIS:

Colombia

1.6. DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

1.7. MUNICIPIO:

Palmira

1.8. CORREGIMIENTO - VEREDA:

Corregimiento de Obando.
Vereda o sector de San Francisco.



1.9. DIRECCION:

Lote No. 5 San Francisco.

1.10. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra identificado catastralmente como “Lote N° 5. San Francisco”, hoy “Villa Verónica”, a pesar de ser parte del Municipio de Palmira, se encuentra más próximo al área urbana del municipio de Yumbo, para el desplazamiento hasta el predio, tomamos como punto de partida la Glorieta de CENCAR, por la doble calzada que conduce hacia el aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón y se recorre una distancia de 6,16 Kilómetros, hasta el anillo vial, el cual se emplea para tomar vía Rozo – Cerrito, en sentido sur-norte, por la cual se recorre una distancia aproximada de 3,13 Kilómetros, donde se dobla a la derecha, y en sentido oeste-este, se recorre una distancia aproximada de 1,3 Kilómetros y se toma callejón en tierra, hacia la izquierda, y en sentido sur-norte se recorre una distancia aproximada de 1,1 Kilómetros, hasta el predio.



Imagen tomada de Google Earth, se resalta en color rojo el recorrido hasta el predio.



1.11. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

Como mencionamos anteriormente, el inmueble objeto de avalúo presenta explotación económica de carácter agropecuaria, mediante diversos cultivos. El objeto del avalúo son las construcciones y mejoras implantadas en el predio.

1.12. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- ❖ Fotocopia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No.378-27130, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, con fecha veintitrés (23) de enero del año dos mil veinte (2020).
- ❖ Recibo de impuesto predial unificado, secretaria de Hacienda del Municipio de Palmira, año dos mil diecinueve (2019).
- ❖ Adicional se consultaron páginas web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Corporación Regional del Valle del Cauca - CVC y Alcaldía de Palmira, así como también el Plan de Ordenamiento Territorial - POT del Municipio de Palmira.

1.13. FECHA DE LA VISITA:

Sábado veintiuno (21) de marzo del año Dos mil veintiuno (2021).

1.14. FECHA DEL INFORME:

- ❖ Determinación de valor: mes de julio del año Dos mil veintiuno (2021).
- ❖ Fecha de Entrega: Lunes nueve (09) de agosto del año Dos mil veintiuno (2021).



2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Desde el punto de vista funcional, el sector en general presenta característica de uso fundamentalmente agrícola y una mezcla vivienda rural, parcelaciones campestres, restaurantes y centros recreativos, el sector agrícola se desarrollada en fincas dedicadas en especial a cultivos tecnificados de caña de azúcar, entre otros. Sin embargo y gracias a la presencia bastante próxima, desde hace muchos años, de dos polos de desarrollo muy importantes del sector, como son el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y la Zona Franca Industrial y Comercial Palmaseca, le han brindado al área cercana de influencia un carácter particular, que ha comenzado a visualizarse desde hace algunos años en el sector circundante, con la presencia de ciertos desarrollos industriales y de bodegaje, como los que se encuentran a lo largo de ejes viales como Cencar-Aeropuerto, la Autopista (recta) Cali-Palmira, y otros que se desprenden de esta última, como son la vía al Aeropuerto y al Corregimiento de Rozo, dentro de los cuales vale la pena destacar la Industria de Licores del Valle, como también, la Zona Franca del Pacífico, la Parcelación Industrial y Comercial Palmaseca, las plantas de Prodesal y Termoemcali; además de Unilever Andina Colombia Ltda. (antiguo Varela S.A.), las cuales buscan aprovechar la cercanía a las instalaciones mencionadas anteriormente, e igualmente, las excelentes posibilidades y alternativas de accesibilidad desde y hacia otras regiones del Departamento del Valle del Cauca y en especial hacia la ciudad de Cali. Se observa también en el sector -aunque en menor proporción- alguna presencia de comercio de ruta y de tipo recreativo como restaurantes, moteles y paradores turísticos localizados sobre la Autopista Cali-Palmira, la variante Yumbo-Aeropuerto y la vía a Rozo.

En resumen, la Ciudad de Palmira está ubicada en la ribera oriental del Río Cauca, es centro de grandes ingenios azucareros y constituye uno de los más importantes centros comerciales, industriales y agrícolas del Departamento del Valle del Cauca y muy cerca al casco urbano de la Ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca. Por último, es importante destacar la presencia del Centro Internacional de Agricultura Tropical (CIAT), el más importante de Colombia y Sudamérica, donde se realizan investigaciones de desarrollo en la producción agrícola de todo el país, en variedad de cultivos de yuca, frijol, caña y palma; razón por la cual se conoce a la Ciudad de Palmira "Capital Agrícola de Colombia".

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:

2.2.1. ACUEDUCTO:

Existen redes de acueducto de agua potable en el sector. El abastecimiento del predio es mediante dos aljibes o pozos artesianos.



2.2.2. ALCANTARILLADO:

No hay redes de alcantarillado sanitario, ni pluvial en el sector. El problema de las aguas residuales se resuelve mediante sistema de pozos sépticos.

2.2.3. ENERGÍA:

Si, existen redes de energía de alta y baja tensión en el sector y el servicio es suministrado por la Empresa de Energía del Pacífico – EPSA (CELSIA). El predio cuenta con transformador de 75 KVA.

2.2.4. VÍAS:

La infraestructura vial en el sector es excelente y como lo mencionamos anteriormente, la denominada Recta Cali-Palmira cuenta con muy buenas especificaciones técnico-funcionales, ya que cuenta con dos calzadas pavimentadas independientes de tres carriles cada una y separador intermedio arborizado; mientras que la denominada Yumbo - Aeropuerto cuenta similares características, con dos calzadas pavimentadas de dos carriles cada una, la via Rozo – Cerrito es de una calzada de dos carriles con sentido bidireccional y el último tramo de acceso al predio es una vía en tierra con sentido bidireccional.



2.3. NORMATIVIDAD MUNICIPAL:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo No.109 de 2001, ajustado mediante el Acuerdo No.058 de 2003, el Acuerdo No.080 de 2011 y Acuerdo No.028 de 2014, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

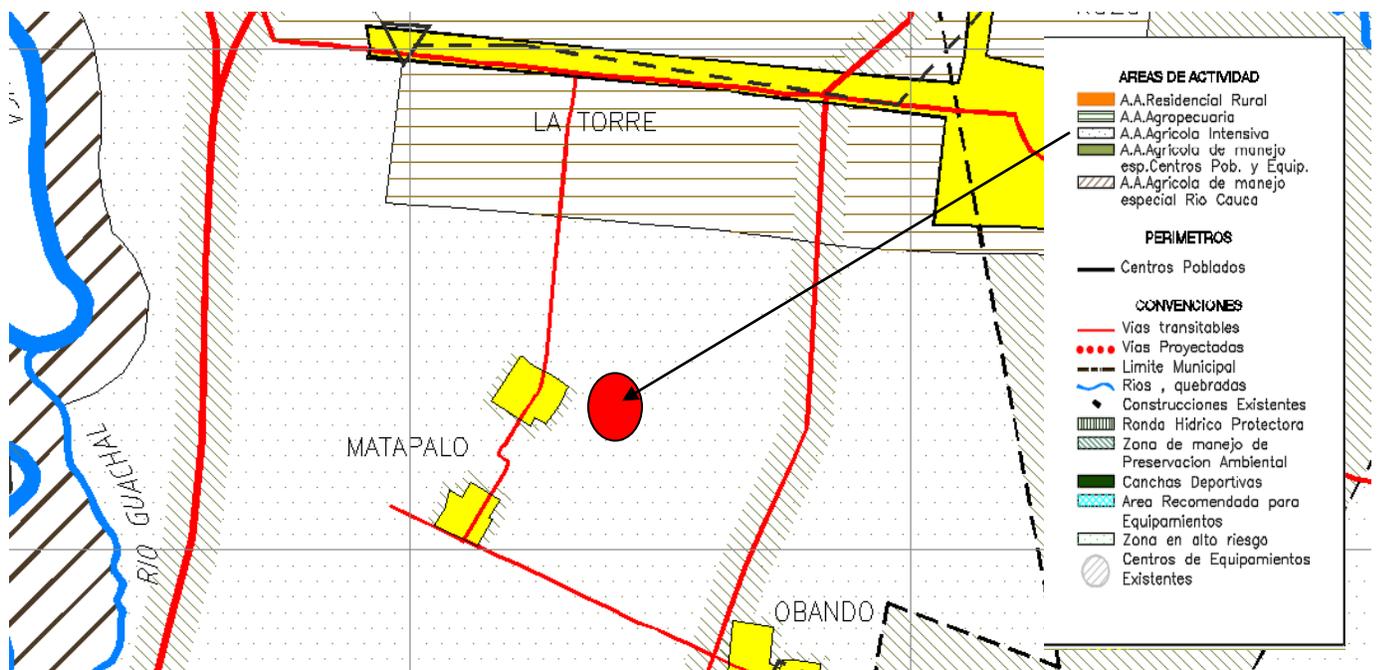


Imagen tomada de plano A12 Áreas de Actividad.

CONCEJO MUNICIPAL DE PALMIRA

Acuerdo No. 109, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 96. Zonificación por Áreas de Actividad en el Área Rural.

Para efectos de la asignación de los usos en el área rural, se adopta la siguiente división por áreas de actividad, las cuales aparecen identificadas en el Plano N° A12 que forma parte integral del presente Acuerdo:

a) Áreas Protegidas Rurales

b) Áreas de Actividad Agrícola Intensiva

c) Áreas de Actividad Agropecuaria

d) Áreas de Actividad Residencial Rural

e) Áreas de Actividad de Manejo Especial

1. Áreas de Actividad Agrícola de Manejo Especial del Río Cauca

2. Áreas de Actividad Agrícola de Manejo Especial en Centros Poblados

3. Áreas de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial

f) Áreas de actividad Especializada



1. Áreas de Actividad Especializada para la Recreación y el Turismo
2. Áreas de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas.
3. Áreas de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera
4. Área de Actividad Especializada Industrial Mixta
5. Área de Actividad Especializada de Minas y Canteras

Parágrafo: La Administración Municipal a través de la Gerencia de Planeación identificará en cartografía a escala apropiada la delimitación precisa de todas las áreas de actividad en un plazo no mayor de dos (2) años.

Capítulo 2. Áreas de Actividad Agrícola Intensiva.

Artículo 99. Definición.

Se consideran áreas de Actividad Agrícola Intensiva todas aquellas áreas que por sus condiciones agrológicas o tradición productora son aptas para la producción de cosechas. Su manejo y asignación de usos se orientan al fomento de la productividad y rentabilidad de los procesos, tecnificando y optimizando el aprovechamiento, de modo acorde con su capacidad productiva.

Artículo 100. Asignación

Las áreas de actividad agrícola intensiva son las que aparecen delimitadas en el Plano n° A12 el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 101. Régimen de usos.

Se establece para las áreas para la producción agrícola intensiva el siguiente régimen de usos:

1. Usos Principales: Agrícola.
2. Usos Compatibles: Pecuario, Agroforestal. Forestal protector y forestal protector productor con especies nativas, turismo agroecológico basado en los procesos productivos. Centros de Investigación asociada al uso principal o a otros usos compatibles. **Vivienda Tipos 1 y 2.** Equipamientos colectivos. Administración Pública.
3. Usos condicionados: Dotacional de gran escala, sujeto al cumplimiento de un plan de implantación para mitigar los impactos que generen, cuyo contenido mínimo se establece en el título IV Disposiciones Finales, del presente Acuerdo.

Parágrafo 1. De conformidad con los estudios de suelos existentes en la C.V.C., existen en esta zona porciones de territorio cuyos suelos son salinos y salino sódicos, los cuales deberán ser demarcados en el territorio por sus propietarios, con el fin de efectuar en ellos de acuerdo con un Plan de manejo y recuperación entre C.V.C., I.C.A-CORPOICA, C.I.A.T, Universidad Nacional, CENICAÑA y Administración Municipal coordinados por la autoridad ambiental de acuerdo con las exigencias que determine la C.V.C., para recobrar su capacidad productiva. En general se determinan las siguientes pautas de manejo:

1. Suelos Salinos (sales solubles) tratamiento con base en:
 - a) Drenaje abierto o entubado a nivel de predio
 - b) Lavado de sales de los suelos
 - c) Aplicación de materia orgánica de origen animal o vegetal
 - d) Evitar riego con caudales sobrantes de áreas afectadas.
 - e) Controlar con análisis físico – químico las condiciones de calidad de agua subterránea de los pozos profundos construidos dentro del área.
2. Suelos Sódicos (sales insolubles) tratamiento con base en:
 - a) Sistemas de drenaje abierto o entubado para abatir niveles freáticos.



- b) Lavado de suelos
- c) Tratamiento con base en materia orgánica (residuo ácido basura orgánica)
- d) Aplicación de correctivos químicos
- e) Controlar con análisis físico – químico las condiciones de las aguas superficiales y profundas utilizadas en riego por gravedad, aspersion etc.

Parágrafo 2. Debe establecerse para las áreas hídrico protectoras existentes al interior de esta área de actividad actualmente ocupadas con cultivos, un programa gradual de sustitución de dichos cultivos por cobertura forestal protectora. De igual manera, se mitigará la contaminación de aguas y suelos producida por lubricantes y combustibles.

Artículo 88. Sistemas de ocupación residencial.

Los sistemas de ocupación residencial que se pueden desarrollar en el área rural son los siguientes:

- 1. Vivienda Tipo 1 o fincas productivas consistentes en una unidad habitacional asociada a usos agrícolas, pecuarios o forestales, autosuficiente en servicios.**
- 2. Vivienda Tipo 2 o vivienda- granja, pequeñas fincas productivas o recreativas, las cuales consisten en una unidad habitacional autosuficiente en servicios, con cultivos o explotaciones pecuarias de pequeña escala o zonas verdes según sea el caso.**
3. Vivienda Tipo 3 o vivienda en parcelaciones que consiste en agrupación múltiple de unidades habitacionales en edificaciones aisladas o no, con servicios y zonas verdes y otros servicios complementarios comunes en un solo globo de terreno.
4. Vivienda Tipo 4 ó vivienda en parcelas o granjas individuales, con tratamiento común de aguas residuales, que se darán al interior del perímetro propuesto para los Centros y Pequeños Poblados, pero por fuera del Núcleo consolidado. Su construcción deberá ser aislada entre sí.
5. Vivienda Tipo 5 o vivienda concentrada que corresponde a unidades habitacionales en predios individuales conectadas al sistema general de servicios públicos y localizadas en los núcleos poblados del sistema de asentamientos. Se puede desarrollar como vivienda individual predio por predio en edificación continua esto es sin aislamientos o como conjunto en loteo individual, donde todas las unidades tienen acceso desde una vía de uso y propiedad pública.

Artículo 89. Tamaños prediales e índices de ocupación.

Se establecen para los distintos tipos de vivienda los siguientes tamaños prediales e índices de ocupación. Los tamaños prediales se consideran como tamaño mínimo y podrán ser aumentados por la Autoridad Ambiental competente de acuerdo con los resultados de la evaluación ambiental.



Tipo de Vivienda	Pendiente Terreno		Tamaño Predial (Mínimo en metros cuadrados)	Índice de Ocupación Máximos, como %
	Grados	Porcentaje		
Tipo 1	--	--	30.000	10%
Tipo 2	0 a 30	0 al 50	3.000	20%
	31 a 40	51 al 83	5.000	20%
Tipo 3	0 a 30	0 al 50	1.500 por unidad de vivienda más un 35% adicional para zonas comunes y vías internas en agrupación.	15% para los lotes individuales destinados a vivienda. Debe destinarse un mínimo del 15% para zonas verdes comunes y el 1% para servicios complementarios.
	31 a 40	51 al 83	2.000 por unidad de vivienda más un 35% adicional para zonas comunes y vías internas en agrupación.	. 15% para los lotes individuales destinados a vivienda. Debe destinarse un mínimo del 15% para zonas verdes comunes y el 1% para servicios complementarios.
Tipo 4	0 a 30	0 a 50	750 por unidad de vivienda. No se admite en agrupaciones.	20%
	31 a 40	51 a 83	1000 por unidad de vivienda. No se admite en agrupaciones.	20%
Tipo 5	--	--	150 por unidad de vivienda, mínimo	70%

Parágrafo. La Vivienda Tipo 3 o parcelación en conjunto no se permitirá en terrenos con pendientes superiores a los 40° o al 83% de inclinación. Tampoco se permitirá parcelar las zonas de los cañones ni las vegas de los ríos, ni las zonas de protección forestal, ni las pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

Artículo 90. Altura y aislamientos de las vías.

La altura máxima permitida para cualquiera de los sistemas de ocupación residencial es de dos (2) pisos.

Los aislamientos mínimos para la vivienda tipos 2 y 3 serán los siguientes:

Vía Interregional 50 metros

Vía Intermunicipal 30 metros

Vía Inter veredal 15 metros



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos

Linderos y caminos 10 metros

Vía Peatonal 5 metros

En la vivienda tipo 4 y 5 se conservarán los aislamientos previstos para las vías interregionales, intermunicipales e Inter veredales siempre y cuando estas vías atraviesen el centro poblado. Cuando se trate de vías estrictamente locales se conservará un aislamiento frontal o antejardín de dos con cincuenta (2.50) metros.



3. ASPECTOS GENERALES DEL PREDIO:

3.1. DESCRIPCIÓN:

El predio donde se ubican las construcciones, mejoras implantadas y cultivos, se encuentra en el corregimiento de Matapalo, es un sector de parcelas agrícolas y de criaderos de caballos, con vivienda rural, R1 y R2, con sus servicios básicos parcialmente cubiertos.

Se trata de un predio típico del sector, de explotación agrícola con cultivos transitorios y permanentes, con su respectiva infraestructura para el riego y drenaje necesarios, así como también demás mejoras, como cerramientos perimetrales e internos, vías, aljibes, cobertizos, depósitos y construcciones para vivienda principal, vivienda anexa, zona húmeda con piscina, juegos infantiles y caballeriza.



Fotografía aérea. 2019.

A continuación, se realiza una ampliación detallada del predio y de las construcciones, mejoras y anexos en el levantados.

Relieve y topografía:

Topografía: Relieve plano, con pendientes del 0 - 3%.

Condiciones Climatológicas:

ASNM	= 960 msnm.
Temperatura	= 24°C Promedio.
Precipitación Media	= 1100mm.
Clima	= Cálido.



3.2. CONSTRUCCIONES:

Casa principal.

Se trata de una construcción desarrollada en una planta de altura, con corredor perimetral.

Distribución.

Consta de corredor perimetral, el cual frente a las alcobas es tan ancho como para tener posibilidad de convertirse en sala y sala de televisión, cocina, alcoba sencilla con closet, alcoba principal con vestier y baño, zona de ropas, terraza cubierta y baño social.

La construcción cuenta con cimentación de concreto, placa de contrapiso de concreto, estructura de mampostería confinada por medio de columnas y vigas de concreto reforzado, el alero que cubre el corredor perimetral y la terraza cubierta, a su vez también se apoya en pórticos con columnas y vigas de guadua técnicamente ensamblada; este sistema estructural sirve de soporte a la cubierta, la cual esta conformada por tejas onduladas de fibro cemento, con estructura de vigas de chanul.

Acabados.

Pisos: En general los pisos son de cerámica, todo el perímetro de la casa cuenta con canal de agua en concreto y capas de graba a su lado.

Mampostería: Ladrillo de barro cocido con revoque o repello estuco y pintura de vinilo, fachada en durita para acabado rustico.

Cubierta: Teja ondulada de fibrocemento con estructura de madera.

Cielo falso: Laminas de super board, enmasilladas y pintadas con luminarias tipo balas empotradas.

Puertas: Marcos de lamina doblada y naves de madera entamborada.

Ventanas: Marcos con reja, en lamina doblada y cristales de vidrio. Naves corredizas.

Baños: La casa cuenta con un baño privado, con pisos y muros en cerámica, lavamanos de sobre poner y mesón en vidrio templado, apoyados sobre pedestal. Otro baño es social y de alcoba, esta separado de la estructura principal de la casa, a un costado de la terraza cubierta y se llega a él mediante corredor cubierto, al interior el baño es completo y además tiene jardín interior, los pisos y los muros también están enchapados en cerámica, lavamanos de sobre poner, con mesón y mueble hechos en guadua con buen acabado.

Cocina: Semi-integral, abierta, bien iluminada con mesones y áreas de trabajo con superficies de madera, acero inoxidable y enchapes de cerámica, con muebles de madera y guadua con buen acabado.

Estado de conservación	1.5 - Excelente
Edad	8 años y terraza cubierta 1 año
Área construida casa	193.96 m ²
Área construida terraza cubierta	57,40 m ²

Garaje cubierto.

Se trata de una construcción sencilla, desarrollada en una planta de altura, ubicada a un costado de la casa principal.

Distribución.



Consta de un cuarto de depósito de herramientas y cuatro espacios para parqueo de vehículos automotores.

Acabados.

Pisos: Garajes en grava gris de cantera y cuarto de depósito de herramientas en concreto sin acabado.
Mampostería: Cuarto de depósito de herramientas tiene muros en madera - orillos dispuestos horizontalmente.
Cubierta: Teja ondulada de zinc con estructura de madera inmunizada
Cielo falso: No tiene.
Puertas: Cuarto de depósito de herramientas de madera.
Ventanas: No tiene.
Baños: No tiene.
Cocina: No tiene.

Estado de conservación	2.0 – Muy bueno
Edad	8 años
Área construida	85,00 m ²

Zona Húmeda.

Esta área se encuentra a un costado de la casa principal, la cual consta principalmente de una piscina de uso recreativo, con profundidad media, parte con baja profundidad o playa para ubicar camas playeras plegables, corredor perimetral, terraza o solárium, jacuzzi, con rebosadero hacia la piscina en forma de cascada e hidrojets decorativos que lanzan chorros a la piscina.

Distribución.

Consta de foso de piscina. Playa, jacuzzi, corredor perimetral, terraza o solárium y cuarto de máquinas.

Acabados.

Pisos: Cerámica para exteriores texturada, anti deslizante.
Estructura: Foso o vaso de la piscina en concreto reforzado de baja permeabilidad, debidamente impermeabilizado.
Recubrimientos: En general tanto el piso como las paredes del foso o el vaso de la piscina están recubiertas con cerámica.
Rompeolas: En granito lavado.

Estado de conservación	1.0 – Nuevo
Edad	1 año
Área corredor, playa y terraza	81,60 m ²
Área de Jacuzzi	6,25 m ²
Área de foso	42,50 m ²
Volumen del foso	59,50 m ³



Pesebrera.

Se trata de una construcción, en una sola nave alargada, con cubierta a dos aguas, desarrollada en una planta de altura, ubicada frente a la casa principal y al garaje.

Distribución.

Consta de una sala, ensilladero, oficina, deposito, bodega, cuarto de picadero de pasto y 11 caballerizas o espacios para caballos con un corredor central.

Acabados.

Pisos:	Parte en ladrillo de gres, parte en cemento y caballerizas en tierra.
Mampostería:	Los muros son en madera (orillos y tablas aserradas) dispuestos horizontalmente.
Cubierta:	Teja ondulada de fibro cemento con estructura de madera inmunizada.
Cielo falso:	No tiene.
Puertas:	Puertas interiores de madera y en tabla con estructura metálica.
Ventanas:	De madera.
Baños:	No tiene.
Cocina:	No tiene.

Estado de conservación	2.0 – Muy bueno
Edad	7 años
Área construida	247,10 m ²

Casa del mayordomo.

Se trata de una construcción sencilla, desarrollada en una planta de altura, ubicada en la parte posterior de la casa principal, anexa al alojamiento de empleados (antigua perrera).

Distribución.

Consta de una alcoba, un baño sencillo y una cocina abierta a la fachada.

Acabados.

Pisos:	Cemento esmaltado, baño en cerámica.
Mampostería:	Los muros son en ladrillo rebitado y pintado.
Cubierta:	Teja de barro con estructura de madera y cocina con teja ondulada de zinc, con estructura de guadua.
Cielo falso:	Láminas de icopor con estructura descolgada de aluminio.
Puertas:	Marcos y puerta de acceso en lamina doblada. Puerta de baño en madera entamborada.
Ventanas:	No tiene.
Baño:	Sencillo, con taza sanitaria y lavamanos en porcelana sanitaria negra, piso y muros de ducha con enchape de cerámica, no tiene división de ducha.
Cocina:	Sencilla con mesón de concreto y salpicadero, enchapados en cerámica. No tiene mueble superior o gabinete.

Estado de conservación	2.5 –bueno
Edad	41 años
Área construida	30,00 m ²



Alojamiento de empleados (antigua perrera).

Se trata de una construcción sencilla, desarrollada en una planta de altura, ubicada en la parte posterior de la casa principal, anexa a la casa del mayordomo.

Distribución.

Consta de un espacio, que sirve de alojamiento para trabajadores de la finca.

Acabados.

Pisos:	Concreto, sin acabado.
Mampostería:	Cerramiento perimetral en malla eslabonada con parales galvanizados, con revestimiento exterior en fachada de tablas de madera tipo orillos inmunizados.
Cubierta:	Teja arquitectónica tipo sindu, termoacústica.
Puertas:	Nave en malla eslabonada con parales galvanizados, con revestimiento exterior en fachada de tablas de madera tipo orillos inmunizados.
Ventanas:	En tablas de madera tipo orillos inmunizados.
Baño:	No tiene.
Cocina:	No tiene.

Estado de conservación	2.5 –bueno
Edad	8 años
Área construida	30,00 m ²

3.3. ANEXOS

Juegos infantiles - Castillo.

Desarrollados en 3 módulos construido completamente en madera inmunizada, el primer módulo consiste en un cuarto elevado con balcón, el módulo central consiste en dos columpios y el tercer módulo es una pérgola cubierta con dos columpios o sillas colgantes.

Estado de conservación	2.0 – muy bueno
Edad	6 años
Área construida	17,70 m ²

Marquesina (vivero).

Desarrollados en 3 módulos construido completamente en madera inmunizada, cada módulo es de base cuadrada, sin cerramiento con cubierta en lona de poli sombra. El piso tiene gravilla.

Estado de conservación	1.0 – nuevo
Edad	1 año
Área construida	31,25 m ²

Cuarto de aljibe para riego.

Se encuentra ubicado en medio de los cultivos hacia la parte delantera del lote, cerca de las pesebreras, consta de un cuarto de depósito de herramientas y espacio donde está el aljibe y el sistema de bombas, tiene contrapiso de concreto sin acabado, muros en ladrillo rebitado y pintado, con cubierta en teja de barro con estructura de madera y puerta de acceso en lamina.



Estado de conservación	2.5 – bueno
Edad	20 años
Área construida	7.59 m ²

Cerramiento perimetral.

Desarrollado linealmente sobre los linderos del predio, con postes de concreto, dispuestos cada 2 o 2.5 m, con 8 a 10 líneas de alambre de púas, más un cerco vivo compuestos de arbustos de swinglea. La portada de acceso esta compuesta por dos naves de malla eslabonada con postes y estructura en tubos galvanizados.

Estado de conservación	2.0 – muy bueno
Edad	8 años
Cantidad	877,00 ml

Cercas internas.

Las cuales dividen o delimitan áreas con propósitos distintos, como potreros para la tenencia y/o adiestramiento equino de áreas para cultivos. Las cercas están hechas unas con postes de guadua, otras con madera y travesaños en madera de orillo inmunizados.

Estado de conservación	3.0 – aceptable
Edad	6 años
Cantidad	433,00 ml

Vía interna.

Se trata de la vía de acceso al predio la cual se desarrolla desde el acceso hasta la caballeriza y hasta la casa principal, con un ancho promedio de 5 metros, construida con material de relleno.

Estado de conservación	2.0 – muy bueno
Edad	8 años
Área construida	363,00 m ²



3.4. ÁREAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
Casa principal	m ²	72,69
Casa principal-corredor cubierto	m ²	121,27
Casa principal-terraza cubierta	m ²	57,40
Zona húmeda - Piscina	m ²	42,50
Zona húmeda - Jacuzzi	m ²	6,25
Zona húmeda - Pisos duros	m ²	81,60
Garaje cubierto	m ²	60,00
Deposito herramienta	m ²	25,00
pesebrera	m ²	247,10
Casa mayordomo	m ²	30,00
Alojamiento empleados	m ²	40,00
TOTAL CONSTRUCCIONES	M ²	783,81

3.5. ÁREAS DE ANEXOS Y MEJORAS:

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
Marquesina - vivero	m ²	31,25
Aljibes (Tubería Φ 40" X 8ml)	Und	2,00
Caseta aljibe	m ²	7,59
Cerca interna - guadua y madera	ml	433,00
cerramiento perimetral - postes	ml	877,00
Cerramiento perimetral - swinglea	ml	877,00
Vías internas	m ³	363,00
Castillo infantil - mad. Inmunizada	Und	1,00

3.6. LINDEROS DEL LOTE:

NORTE:	Con el Lote No. 6 del plano que se protocoliza en esta partición, corresponde al partidor Jorge Eliecer Aparicio Bejarano.
SUR:	Lote No. 4 del plano, adjudicado antes a Reinaldo Aparicio Bejarano.
ORIENTE:	Propiedad de Armando Aparicio Conde.
OCCIDENTE:	Propiedad Ana Belén Aparicio.

NOTA: Linderos tomados textualmente de fotocopia del Certificado de Tradición número 378-27130, otorgada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, con fecha veintitrés (23) de enero del dos mil veinte (2020).



3.7. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

MATRICULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL
378-27130	765200001000000190171000000000

NOTA: Datos tomados textualmente de fotocopia del Certificado de Tradición número 378-27130, otorgada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, con fecha veintitrés (23) de enero del dos mil veinte (2020).



4. ASPECTOS VALUATORIOS:

4.1. MÉTODO DE VALORACIÓN: El método valuatorio utilizado conforme a los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementa, será:

Para determinar el valor comercial de las mejoras implantadas objeto de avalúo, se decidió utilizar el **Método Costo de reposición**, para las mejoras debido a la imposibilidad de poder comparar estas mejoras con otras parecidas en su estado, edad y especificaciones constructivas. El método de costo de reposición es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Costo de reposición:

Para los cálculos de los Valores Actuales de construcción, se parte de los Valores de Reposición a Nuevo conforme a la base de datos privada, que realiza y actualiza trimestralmente la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, el Decreto 0572 del 1 de Junio de 2021 Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca, revista Construdata N.º 199 para junio – agosto del 2021 y/o bases de datos personales.

A continuación, se presentan los cuadros con el calculo de los costos unitarios de cada



construcción, anexo y mejora:

N°	ACTIVIDADES	CASA PRINCIPAL		CORREDOR Y TERRAZA		PISCINA	
		% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)
1	PRELIMINARES	2,21%	\$ 30.282,94	3,00%	\$ 16.134,00	4,98%	\$ 67.416,90
2	CIMENTACION	5,69%	\$ 77.968,31	24,02%	\$ 129.179,56	4,42%	\$ 59.835,88
3	DESAGUES SUBTERRANEOS	2,33%	\$ 31.927,27	0,00%	\$ -	10,37%	\$ 140.384,19
4	ESTRUCTURA	17,45%	\$ 239.111,94	50,03%	\$ 269.061,34	20,36%	\$ 275.624,11
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	13,25%	\$ 181.560,64	0,00%	\$ -	6,77%	\$ 91.649,08
6	CUBIERTAS	12,03%	\$ 164.843,36	9,71%	\$ 52.220,38	0,00%	\$ -
7	PISOS	8,23%	\$ 112.773,14	9,58%	\$ 51.521,24	0,00%	\$ -
8	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,14%	\$ 84.134,52	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
9	INST. ELECTRICAS	2,58%	\$ 35.352,94	1,96%	\$ 10.540,88	4,18%	\$ 56.586,88
10	ENCHAPES, ACCESORIOS BAÑOS	1,18%	\$ 16.169,17	0,00%	\$ -	18,62%	\$ 252.068,81
11	CARPINTERIA DE MADERA	16,56%	\$ 226.916,55	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
12	CARPINTERIA METALICA	1,11%	\$ 15.209,99	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
13	PINTURA	5,46%	\$ 74.816,69	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
14	VARIOS	3,01%	\$ 41.245,10	0,74%	\$ 3.979,72	15,08%	\$ 204.145,95
15	OBRAS EXTERIORES	2,77%	\$ 37.956,45	0,96%	\$ 5.162,88	4,64%	\$ 62.814,14
16	EQUIPOS DE LIMPIEZA					10,58%	\$ 143.227,07
COSTO DE REPOSICION UNITARIO		100%	\$ 1.370.269,00	100%	\$ 537.800,00	100%	\$ 1.353.753,00

N°	ACTIVIDADES	JACUZZI		PISOS DUROS		GARAJE CUBIERTO	
		% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)
1	PRELIMINARES	4,98%	\$ 74.661,16	1,02%	\$ 1.656,21	2,25%	\$ 2.098,01
2	CIMENTACION	5,23%	\$ 78.409,21	0,00%	\$ -	1,00%	\$ 932,45
3	DESAGUES SUBTERRANEOS	22,37%	\$ 335.375,51	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
4	ESTRUCTURA	27,12%	\$ 406.588,46	74,65%	\$ 121.212,19	51,52%	\$ 48.039,82
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	3,41%	\$ 51.123,40	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
6	CUBIERTAS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	32,27%	\$ 30.090,16
7	PISOS	0,00%	\$ -	24,33%	\$ 39.505,59	12,36%	\$ 11.525,08
8	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
9	INST. ELECTRICAS	3,25%	\$ 48.724,65	0,00%	\$ -	0,60%	\$ 559,47
10	ENCHAPES, ACCESORIOS BAÑOS	12,33%	\$ 184.853,83	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
11	CARPINTERIA DE MADERA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
12	CARPINTERIA METALICA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
13	PINTURA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
14	VARIOS	20,08%	\$ 301.043,38	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
15	OBRAS EXTERIORES	1,02%	\$ 15.292,04	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
16	EQUIPOS DE LIMPIEZA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
COSTO DE REPOSICION UNITARIO		100%	\$ 1.499.220,00	100,00%	\$ 162.374,00	100,00%	\$ 93.245,00

N°	ACTIVIDADES	DEPOSITO HERRAMIENTA		PESEBRERA		CASA MAYORDOMO	
		% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)
1	PRELIMINARES	1,32%	\$ 4.013,46	4,10%	\$ 21.639,96	5,58%	\$ 25.701,98
2	CIMENTACION	1,80%	\$ 5.472,90	9,40%	\$ 49.613,58	13,17%	\$ 60.662,21
3	DESAGUES SUBTERRANEOS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	6,31%	\$ 29.064,43
4	ESTRUCTURA	16,32%	\$ 49.620,96	29,36%	\$ 154.963,25	19,25%	\$ 88.667,23
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	15,96%	\$ 73.513,20
6	CUBIERTAS	10,54%	\$ 32.046,87	12,87%	\$ 67.928,37	11,54%	\$ 53.154,28
7	PISOS	29,30%	\$ 89.086,65	8,36%	\$ 44.124,41	0,18%	\$ 829,10
8	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	0,00%	\$ -	1,30%	\$ 6.861,45	5,93%	\$ 27.314,11
9	INST. ELECTRICAS	0,53%	\$ 1.611,47	3,64%	\$ 19.212,07	7,43%	\$ 34.223,25
10	ENCHAPES, ACCESORIOS BAÑOS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	1,35%	\$ 6.218,22
11	CARPINTERIA DE MADERA	39,69%	\$ 120.677,45	21,54%	\$ 113.688,98	1,51%	\$ 6.955,20
12	CARPINTERIA METALICA	0,00%	\$ -	5,30%	\$ 27.973,61	4,35%	\$ 20.036,49
13	PINTURA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	3,21%	\$ 14.785,55
14	VARIOS	0,50%	\$ 1.520,25	1,82%	\$ 9.606,03	3,05%	\$ 14.048,57
15	OBRAS EXTERIORES	0,00%	\$ -	2,31%	\$ 12.192,27	1,18%	\$ 5.435,19
16	EQUIPOS DE LIMPIEZA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
COSTO DE REPOSICION UNITARIO		100,00%	\$ 304.050,00	100,00%	\$ 527.804,00	100,00%	\$ 460.609,00



N°	ACTIVIDADES	MARQUESINA - VIVERO		ALOJAMIENTO EMPLEADOS		ALJIBES	
		% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (M2)	% INCIDENCIA	COSTO (UND)
1	PRELIMINARES	2,25%	\$ 1.401,75	1,32%	\$ 4.651,60	41,30%	\$ 826.000,00
2	CIMENTACION	1,00%	\$ 623,00	1,80%	\$ 6.343,09	0,00%	\$ -
3	DESAGUES SUBTERRANEOS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	26,30%	\$ 526.000,00
4	ESTRUCTURA	76,30%	\$ 47.534,90	16,32%	\$ 57.510,70	0,00%	\$ -
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
6	CUBIERTAS	1,20%	\$ 747,60	10,54%	\$ 37.142,33	0,00%	\$ -
7	PISOS	19,25%	\$ 11.992,75	29,30%	\$ 103.251,44	0,00%	\$ -
8	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	12,90%	\$ 258.000,00
9	INST. ELECTRICAS	0,00%	\$ -	0,53%	\$ 1.867,69	0,00%	\$ -
10	ENCHAPES, ACCESORIOS BAÑOS	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
11	CARPINTERIA DE MADERA	0,00%	\$ -	39,69%	\$ 139.865,18	0,00%	\$ -
12	CARPINTERIA METALICA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
13	PINTURA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
14	VARIOS	0,00%	\$ -	0,50%	\$ 1.761,97	17,68%	\$ 353.600,00
15	OBRAS EXTERIORES	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	1,82%	\$ 36.400,00
16	EQUIPOS DE LIMPIEZA	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ -
COSTO DE REPOSICION UNITARIO		100,00%	\$ 62.300,00	100,00%	\$ 352.394,00	100,00%	\$ 2.000.000,00

N°	ACTIVIDADES	CASETA ALJIBE	
		% INCIDENCIA	COSTO (M2)
1	PRELIMINARES	5,58%	\$ 17.440,12
2	CIMENTACION	13,17%	\$ 41.162,44
3	DESAGUES SUBTERRANEOS	0,00%	\$ -
4	ESTRUCTURA	19,25%	\$ 60.165,30
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	22,34%	\$ 69.823,00
6	CUBIERTAS	13,22%	\$ 41.318,71
7	PISOS	17,80%	\$ 55.633,37
8	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	0,00%	\$ -
9	INST. ELECTRICAS	5,73%	\$ 17.908,94
10	ENCHAPES, ACCESORIOS BAÑOS	0,00%	\$ -
11	CARPINTERIA DE MADERA	0,00%	\$ -
12	CARPINTERIA METALICA	0,00%	\$ -
13	PINTURA	0,00%	\$ -
14	VARIOS	2,91%	\$ 9.095,12
15	OBRAS EXTERIORES	0,00%	\$ -
16	EQUIPOS DE LIMPIEZA	0,00%	\$ -
COSTO DE REPOSICION UNITARIO		100,00%	\$ 312.547,00



Los costos de reposición de los cerramientos y cercas se toman con base en los siguientes cuadros.

CARACTERISTICAS PARA ANALISIS REPOSICION VARIOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - CERRAMIENTOS - ACTUALIZADO A 4 TRIMESTRE 2020

altura \ tipo	madera sitio + alambre puas c/ 30 cm	madera sitio + alambre puas c/ 20 cm	madera sitio + alambre puas + swinglea	guadua+ alambre de puas	guadua + alambre de puas + swinglea	paral en madera inmunizada + alambre puas	paral en madera inmunizada + alambre puas+swinglea
h=1,0 m	\$6.161 /m	\$7.668 /m	\$16.190 /m	\$10.984 /m	\$21.013 /m	\$15.058 /m	\$25.087 /m
h=1,5 m	\$9.242 /m	\$9.242 /m	\$24.286 /m	\$14.217 /m	\$29.260 /m	\$20.327 /m	\$35.371 /m
h=1,8 m	\$11.090 /m	\$13.803 /m	\$29.143 /m	\$19.772 /m	\$37.824 /m	\$27.104 /m	\$45.157 /m
h=2,0 m	\$12.323 /m	\$15.336 /m	\$32.381 /m	\$21.969 /m	\$42.027 /m	\$30.116 /m	\$50.174 /m
h=2,5 m	\$15.403 /m	\$19.170 /m	\$40.476 /m	\$27.461 /m	\$52.534 /m	\$37.645 /m	\$62.718 /m
h=3,0 m	\$18.484 /m	\$23.004 /m	\$48.571 /m	\$32.953 /m	\$63.040 /m	\$45.174 /m	\$98.564 /m
h=3,5 m	\$21.565 /m	\$26.838 /m	\$56.666 /m	\$38.445 /m	\$73.547 /m	\$52.703 /m	\$87.805 /m
h=4,0 m	\$24.645 /m	\$30.672 /m	\$64.762 /m	\$43.938 /m	\$84.054 /m	\$60.232 /m	\$100.348 /m
h=4,5 m	\$27.726 /m	\$34.506 /m	\$72.857 /m	\$49.430 /m	\$94.560 /m	\$67.761 /m	\$112.892 /m
h=5,0 m	\$20.314 /m	\$27.847 /m	\$70.459 /m	\$33.374 /m	\$83.520 /m	\$40.164 /m	\$90.309 /m

CARACTERISTICAS PARA ANALISIS REPOSICION VARIOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - CERRAMIENTOS - ACTUALIZADO A 4 TRIMESTRE 2020

altura \ tipo	parales concreto + alambre puas	malla galvanizada sobre viga concreto	malla galvanizada sobre concreto ciclopeo 0.5 * .3	malla galvanizada sobre murete ladrillo visto	muro en bloque	ladrillo visto
h=1,0 m	\$27.908 /m	\$86.488 /m	\$121.668 /m	\$156.793 /m	\$130.521 /m	\$137.674 /m
h=1,5 m	\$39.602 /m	\$99.837 /m	\$135.017 /m	\$133.757 /m	\$157.266 /m	\$167.995 /m
h=1,8 m	\$50.234 /m	\$107.853 /m	\$143.033 /m	\$141.773 /m	\$173.313 /m	\$186.188 /m
h=2,0 m	\$55.816 /m	\$113.200 /m	\$148.380 /m	\$147.120 /m	\$184.011 /m	\$198.316 /m
h=2,5 m	\$69.770 /m	\$133.726 /m	\$186.341 /m	\$222.114 /m	\$255.625 /m	\$273.506 /m
h=3,0 m	\$83.724 /m	\$155.732 /m	\$199.724 /m	\$244.120 /m	\$367.612 /m	\$389.070 /m
h=3,5 m	\$97.678 /m	\$169.120 /m	\$213.113 /m	\$271.704 /m	\$407.912 /m	\$432.946 /m
h=4,0 m	\$111.632 /m	\$189.669 /m	\$233.661 /m	\$292.253 /m	\$495.928 /m	\$524.538 /m
h=4,5 m	\$125.585 /m	\$221.748 /m	\$247.059 /m	\$324.332 /m	\$545.977 /m	\$578.163 /m
h=5,0 m	\$61.580 /m	\$235.146 /m	\$260.456 /m	\$337.730 /m	\$648.462 /m	\$684.225 /m



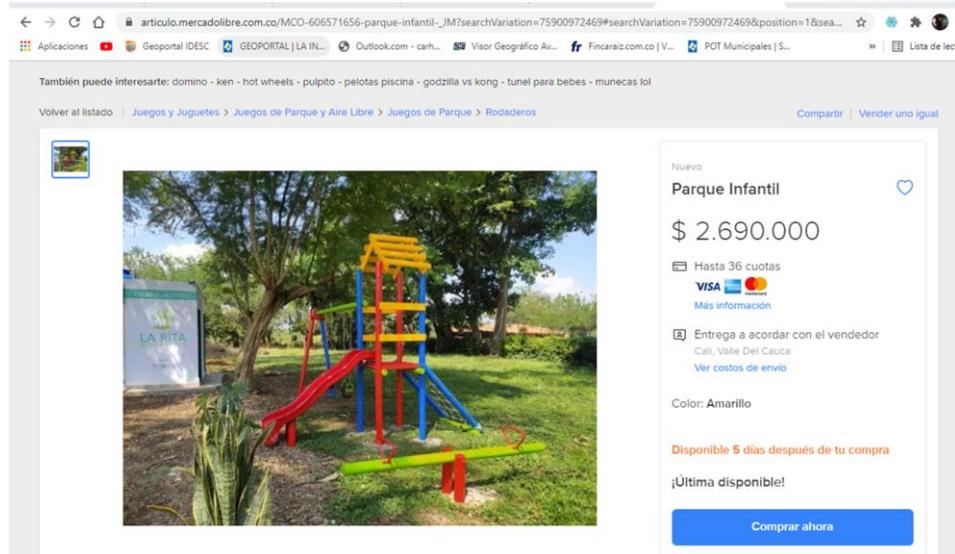
Los costos de reposición de las vías fueron tomados de la siguiente tabla:

ESPESOR / TIPO DE PAVIMENTO		3,00 m
espesor en cm		7,62 cm
EXCAVACION		\$ 7.399 /m ²
	MDC - 2	\$ 43.728 /m ²
IMPRIMACION		\$ 6.801 /m ²
BASE 15 cm		\$ 15.578 /m ²
SUBBASE 20cm		\$ 18.561 /m ²
SUBRASANTE 10 cm		\$ 2.958 /m ²
GEOTEXTIL		\$ 6.912 /m ²
VALOR / m² - INCL AIU 18%		\$ 120.285 /m²

VIA EN MATERIAL COMPACTADO ESPESOR 7,62 CM	
EXCAVACION	\$ 7.399,00
BASE 15 CM	\$ 15.578,00
SUBBASE 20 CM	\$ 18.561,00
VR/M2	\$ 41.538,00

Para el costo de reposición se tuvo en cuenta las siguientes referencias tomadas de internet:

The screenshot shows a product listing on Mercado Libre for a wooden playhouse. The listing includes a main image of the playhouse, a price of \$4,982,200, and a payment plan of 12x \$415,183. The listing also features a 'Compro, sube de nivel y consigue descuentos en envíos' badge and a 'Compro ahora' button.



EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION.

Artículo 2. Resolución 620 de 2008 (...)

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Calificación De acuerdo al Estado de Conservación			
Estado	Calificación	Estado	Calificación
Nuevo	1,0	Regular	3,5
Excelente	1,5	Deficiente	4,0
Muy Bueno	2,0	Malo	4,5
Bueno	2,5	Ruinas	5,0
Aceptable	3,0		

Fuente: Resolución 620 de 2008



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLA DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION DESARROLLADA POR LOS ARGENTINOS FITTE Y CERVINI (FITTO Y CORVINI)

CONSTRUCCIONES.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN									
Descripción	Área	Costo de Reparación a Nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m ²)	Valor neto de reposición total (\$)
Construcciones									
Casa principal	72,69 m ²	\$1.370.269	70	8	11,43%	1,5	6,13%	\$1.286.272	\$93.499.076
Casa principal-corredor cubierto	121,27 m ²	\$537.800	50	8	16,00%	1,5	9,30%	\$487.785	\$59.153.638
Casa principal-terracea cubierta	57,40 m ²	\$537.800	50	1	2,00%	1,5	1,05%	\$532.153	\$30.545.588
Zona húmeda - Piscina	42,50 m ²	\$1.353.753	50	1	2,00%	1,0	1,02%	\$1.339.945	\$56.947.651
Zona húmeda - Jacuzzi	6,25 m ²	\$1.499.220	50	1	2,00%	1,0	1,02%	\$1.483.928	\$9.274.550
Zona húmeda - Pisos duros	81,60 m ²	\$162.374	50	1	2,00%	1,0	1,02%	\$160.718	\$13.114.571
Garaje cubierto	60,00 m ²	\$93.245	50	8	16,00%	2,0	11,57%	\$82.457	\$4.947.393
Deposito herramienta	25,00 m ²	\$304.050	50	8	16,00%	2,0	11,57%	\$268.871	\$6.721.785
pesebrera	247,10 m ²	\$527.804	70	7	10,00%	2,0	7,88%	\$486.213	\$120.140.812
Casa mayordomo	30,00 m ²	\$460.609	70	40	57,14%	2,5	49,22%	\$233.897	\$7.016.918
Alojamiento empleados	40,00 m ²	\$352.394	50	8	16,00%	2,5	16,62%	\$293.826	\$11.753.045

ANEXOS Y MEJORAS

COSTO NETO DE REPOSICIÓN									
Descripción	Área	Costo de Reparación a Nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m ²)	Valor neto de reposición total (\$)
Construcciones									
Marquesina - Vivero	31,25 m ²	\$62.300	35	1	2,86%	1,0	1,54%	\$61.341	\$1.916.893
Aljibes (Tubería Ø 40" X 8ml)	2,00 und	\$2.000.000	50	6	12,00%	2,0	9,07%	\$1.818.600	\$3.637.200
Caseta aljibe	7,59 m ²	\$312.547	70	20	28,57%	2,5	25,28%	\$233.535	\$1.772.532
Cerca interna - guadua y madera	433,00 ml	\$19.772	20	6	30,00%	3,0	34,07%	\$13.036	\$5.644.449
cerramiento perimetral - postes	877,00 ml	\$69.770	35	8	22,86%	2,0	16,31%	\$58.391	\$51.208.480
Cerramiento perimetral - swinglea	877,00 ml	\$15.000	50	0	0,00%	1,0	0,00%	\$15.000	\$13.155.000
Vías internas	363,00 m ²	\$41.538	20	6	30,00%	2,0	21,53%	\$32.595	\$11.831.937
Castillo infantil - mad. Inmunizada	1,00 Und	\$7.672.200	20	6	30,00%	2,0	21,53%	\$6.020.375	\$6.020.375



4.2. CONSIDERACIONES GENERALES:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Palmira, el predio se encuentra localizado en área de actividad agrícola intensiva, por lo tanto, no se considera que haya conflicto de uso y se permite construir un máximo de 10% del área del lote y las construcciones anexos y mejoras ocupan un porcentaje menor, por lo tanto, se considera que cumplen con la norma.

El encargo del avalúo y objeto del peritaje es la valoración comercial de las construcciones, anexos y mejoras existentes en el lote N° 5. san francisco, hoy villa verónica - corregimiento de Obando sector rural del municipio de Palmira - departamento del Valle del Cauca.



4.3. AVALÚO:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas y a las metodologías y fuentes consultadas se decidió asignar a las construcciones, anexos y mejoras, el siguiente valor:

CONSTRUCCIONES	UND	CANTIDAD	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
Casa principal	m ²	72,69	\$1.286.272	\$93.499.076
Casa principal-corredor cubierto	m ²	121,27	\$487.785	\$59.153.638
Casa principal-terraza cubierta	m ²	57,40	\$532.153	\$30.545.588
Zona humeda - Piscina	m ²	42,50	\$1.339.945	\$56.947.651
Zona humeda - Jacuzzi	m ²	6,25	\$1.483.928	\$9.274.550
Zona humeda - Pisos duros	m ²	81,60	\$160.718	\$13.114.571
Garaje cubierto	m ²	60,00	\$82.457	\$4.947.393
Deposito herramienta	m ²	25,00	\$268.871	\$6.721.785
pesebrera	m ²	247,10	\$486.213	\$120.140.812
Casa mayordomo	m ²	30,00	\$233.897	\$7.016.918
Alojamiento empleados	m ²	40,00	\$293.826	\$11.753.045
Total construcciones	m²	783,81		\$413.115.027
ANEXOS Y MEJORAS	UND	CANTIDAD	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
Marquesina - Vivero	m ²	31,25	\$61.341	\$1.916.893
Aljibes (Tubería Φ 40" X 8ml)	Und	2,00	\$1.818.600	\$3.637.200
Caseta aljibe	m ²	7,59	\$233.535	\$1.772.532
Cerca interna - guadua y madera	ml	433,00	\$13.036	\$5.644.449
cerramiento perimetral - postes	ml	877,00	\$58.391	\$51.208.480
Cerramiento perimetral - swinglea	ml	877,00	\$15.000	\$13.155.000
Vías internas	m ³	363,00	\$32.595	\$11.831.937
Castillo infantil - mad. Inmunizada	Und	1,00	\$6.020.375	\$6.020.375
Total mejoras				\$95.186.866
VALOR TOTAL				\$508.301.894

Valor en letras: Quinientos ocho millones trescientos un mil ochocientos noventa y cuatro pesos M.Cte.


CARLOS HUMBERTO PEREZ S.
Arquitecto valuador
Registro Abierto de Avaluador - R.A.A.
No.AVAL-94486271



5. 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 sin el consentimiento escrito del autor del mismo.

6. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. Carlos Humberto Perez Sanchez; así como los miembros del Comité de Avalúos no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de Carlos Humberto Perez Sanchez dependen o no de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. Carlos Humberto Perez Sanchez ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. Carlos Humberto Perez Sanchez tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. Los responsables de la unidad técnica de Carlos Humberto Perez Sanchez han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. Carlos Humberto Perez Sanchez, así como los integrantes de su equipo tecnico, manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.



7. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:

7.1. NOMBRE DEL VALUADOR:

7.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:

Nombre:	CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ
Cedula de ciudadanía:	94.486.271 DE CALI.
Teléfono:	3155575121
Dirección correspondencia:	CALLE 13G # 54 – 63 PISO 2.
Correo electrónico:	carloshperezavaluos@gmail.com
Registro Abierto de Avaluador – RAA:	AVAL-94486271

7.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Carlos Humberto Perez Sanchez 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.
- Carlos Humberto Perez Sanchez manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién 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.

7.4. FIRMA DEL VALUADOR:



CARLOS HUMBERTO PEREZ S.
Arquitecto valuador
Registro Abierto de Avaluador - R.A.A.
No.AVAL-94486271



8. ANEXOS:

8.1. ANEXO ARTICULO N° 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:

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

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

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

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

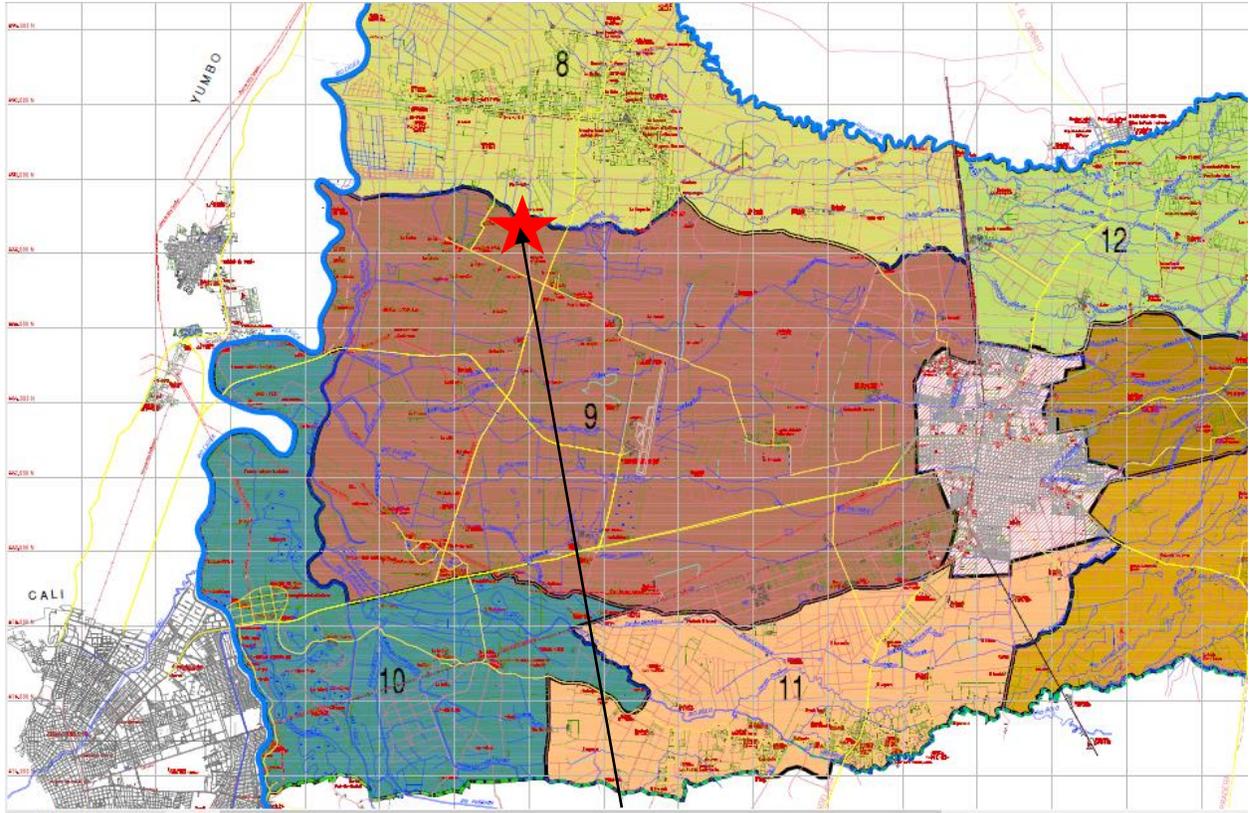
El perito ha realizado publicaciones escritas en conjunto con otros Avaluadores, en el año 2016. Estudio del Valor del Suelo Urbano en Cali. 2016.

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

Nº	ENTIDAD	PROCESO N°	DESCRIPCION
1	JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00178-00	PROCESO VERBAL DE SIMULACION
2	SUPERFINANCIERA	2019-0558	EXPEDIENTE PETRO TRADE LOGISTIC - ACCION FIDUCIARIA
3	SALA CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI	2015-00386-01	APELACION DE SENTENCIA - REIVINDICATORIO DE DOMINIO - PRUEBA DE OFICIO
4	JUZGADO DOCE FAMILIA DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00120-00	SUCESION INTESTADA



8.2. ANEXO LOCALIZACION



Comuna Rural 9



Resultado

Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio: 520 - PALMIRA
Código Predial Nacional: 7652000010000019017100000000
Código Predial: 76520000100190171000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: SAN FRANCISCO
Área de terreno: 44800 m²
Área construida: 0 m²

Escala: 1:8.000 | Coordenadas: Lat: 03° 35' 14.54" Lng: -076° 24' 50.28" CRS: WGS 84

Corregimiento de Obando – San Francisco.



Imágenes tomadas del GOOGLE EARTH.
Nótese el recorrido hasta el predio partiendo desde la Glorieta de CENCAR - Yumbo.



8.3. ANEXO FOTOGRAFICO

8.3.1. FOTOGRAFIAS AEREAS (2019)





Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos





8.3.2. FOTOGRAFIAS



Vía de aproximación.



Vía de aproximación.



Portada de acceso.



Vía interna del lote.



Panorámica de cultivo.



Detalle cercas internas.



Casa principal.



Casa principal.



Acceso.



Detalles.



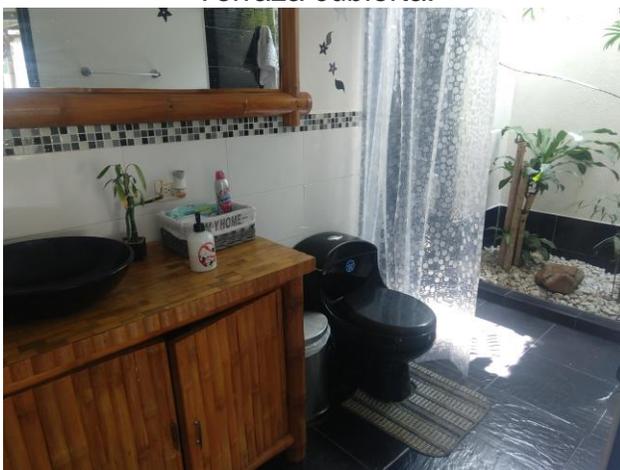
Terraza cubierta.



Terraza cubierta.



Baño social.



Baño social.



Corredor perimetral.



Alcoba principal.



Vestier.



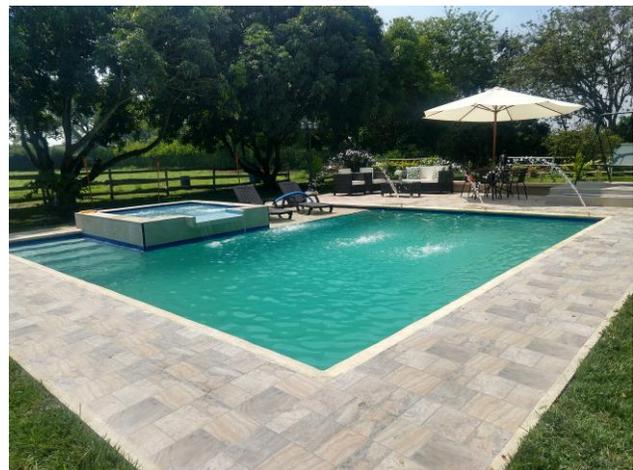
Baño privado.



Cocina.



Cocina.



Piscina.



Panorámica de la piscina.



Jacuzzi.



Pisos duros.



Garaje.



Deposito.



Pesebreras



Sala.



Ensilladero.



Oficina.



Corredor central.



Caballeriza.



Cuarto de pique.



Potrero.



Marquesina – vivero.



Cultivo.



Detalle de cerca.



Casa mayordomo.



Cocina.



Alojamiento trabajadores.



Aljibe.



Área para cultivo.



Cultivo papaya.



Transformador.



Detalle de cerramiento perimetral.



Vía interna.



Juego infantil



8.4. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR - RAA



PIN de Validación: af290a9d



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
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 22 Jun 2018	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 22 Jun 2018	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 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b25e0a50



- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 07 de Noviembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 82A # 45-11

Teléfono: 3155575121

Correo Electrónico: carloshperezavaluos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b25e0a50

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos



PIN de Validación: af290a9d



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CERTIFICA

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

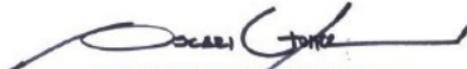
- CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS: Desde el 15 de noviembre de 2017
- CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES: Desde el 22 de junio de 2018
- CATEGORÍA 6 INMUEBLES ESPECIALES: Desde el 22 de junio de 2018

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

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

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

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los quince (15) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021)



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
COLOMBIA



Arquitecto

PEREZ SANCHEZ
CARLOS HUMBERTO

94.486.271 de Santiago de Cali

UNIVERSIDAD DEL VALLE

MATRICULA PROFESIONAL

A76052003-94486271



FECHA DE EXPEDICION : 04/28/2003