

9683 - 22052057

**Fwd: REMISION NUEVO AVALUO ACLARADO Y CORREGIDO CON ANEXO CERTIFICADO CATASTRAL APARTE PARA MAYOR LEGILIBILIDAD**

HECTOR DUQUE <hectorduque\_@hotmail.com>

Jue 19/05/2022 09:44 AM

Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días favor no tener en cuenta este avalúo, ya que se mandará otro ya que la perito lo modifíco más completo, gracias

Obtener [Outlook para Android](#)

---

**From:** HECTOR DUQUE

**Sent:** Wednesday, May 18, 2022 11:26:12 AM

**To:** Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Subject:** REMISION NUEVO AVALUO ACLARADO Y CORREGIDO CON ANEXO CERTIFICADO CATASTRAL APARTE PARA MAYOR LEGILIBILIDAD

BUENAS TARDES REMITO LO PERTINENTE, PARA LA CONTINUIDAD DEL PROCESO

**HECTOR MARIO DUQUE SOLANO.**

**ABOGADO.**

**T.P. 71551.**

**C.C.16.682.141**

**TEL 3007887141**

HECTOR MARIO DUQUE SOLANO

ABOGADO

Señor,  
JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE ejecución de CALI  
E. S. D.

Proveniente del juzgado 23 civil municipal de Cali

Ref. :PROCESO EJECUTIVO

ASUNTO: información

DEMANDANTE: HECTOR MARIO DUQUE SOLANO

DDO: CARLOS ALBERTO RAYO MUÑOZ.

Rad 684/2018

HECTOR MARIO DUQUE SOLANO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 16.682.141 de Cali, portador de la Tarjeta Profesional No. 71.551 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito me permito aportar avalúo del predio del demandado realizado por perito especializado, con las debidas correcciones solicitadas por su despacho en aras de la continuidad del proceso y que el mismo no se paralice

Lo anterior para que se sirvan realizar el respectivo traslado y fijar fecha para remate una vez ejecutoriado gracias

APORTO CERTIFICADO CATASTRAL APARTE MAS LEGIBLE

Del Señor(a) Juez,

Cordialmente,

HECTOR MARIO DUQUE SOLANO

C.C. No. 16.682.141 de Cali.

T.P. No.71.551 del Consejo Superior de la Judicatura.

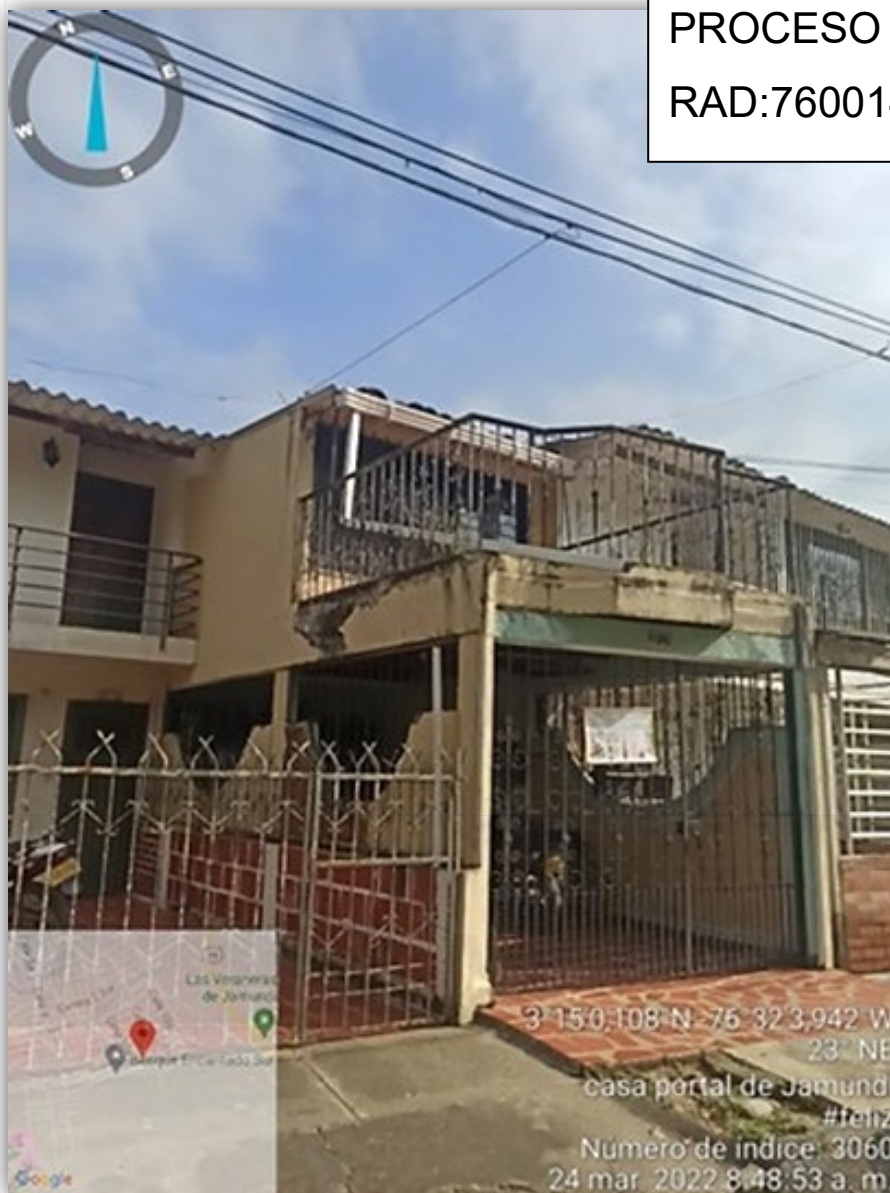
Cra. 4 No. 11-45 Ofic. 818 Edificio Banco de Bogotá. Telf.8811288 Cel.  
3007887141 Cali - Colombia. Email; hectorduque\_hotmail.com



Avaluó Comercial

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

RAD:76001400-3023-2018-00684-00



Avenida 6 S #10<sup>a</sup>- 13:  
BARRIO PORTALES DE  
JAMUNDI - Jamundí- Valle

28 de marzo de 2.022

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 FICHA TECNICA.....                                   | 3         |
| <b>3.CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>4.INFORMACION CATASTRAL.....</b>                      | <b>4</b>  |
| 5.1.LINDEROS .....                                       | 4         |
| 5. UBICACION GENERAL .....                               | 5         |
| <b>6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....</b>             | <b>5</b>  |
| <b>7.UBICACION DEL INMUEBLE .....</b>                    | <b>5</b>  |
| 7.1 GPS MOVIL TOPOGRAPHER.....                           | 5         |
| 7.2 LINDEROS ESPECIALES .....                            | 6         |
| <b>7.REGLAMENTACION URBANISTICA.....</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>10. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN .....</b>       | <b>10</b> |
| 9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS .....            | 11        |
| 9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION .....                       | 11        |
| 9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA: .....                        | 11        |
| <b>10. INFORMACION JURIDICA.....</b>                     | <b>11</b> |
| <b>11. CUADRO DE AREAS .....</b>                         | <b>11</b> |
| 11.1 AREA DEL LOTE:.....                                 | 12        |
| 11.2 AREA CONSTRUIDA:.....                               | 12        |
| <b>12.SERVICIOS PUBLICOS .....</b>                       | <b>12</b> |
| 12.1 Acueducto .....                                     | 12        |
| 12.2 Alcantarillado .....                                | 12        |
| 12.3 Energía .....                                       | 12        |
| 12.4 Vías de acceso.....                                 | 12        |
| 12.5 Teléfono .....                                      | 12        |
| 12.6 Comerciability .....                                | 12        |
| 12.7 Valorización.....                                   | 12        |
| <b>13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....</b>     | <b>13</b> |
| 13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS .....             | 13        |
| 13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD ..... | 13        |

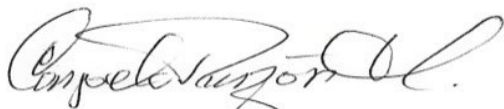
|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....                                                                                | 13 |
| 13.4 SEGURIDAD .....                                                                                                                   | 13 |
| 13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....                                                                                               | 13 |
| 14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.....                                                                                           | 13 |
| 15.METODOLOGIA VALUATORIA.....                                                                                                         | 14 |
| 15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO .....                                                                                           | 14 |
| 16.1. ASPECTO ECONOMICO.....                                                                                                           | 14 |
| 17. INVESTIGACION INDIRECTA.....                                                                                                       | 15 |
| 21. NCLUYO LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES DE QUE TRATA EL<br>ARTÍCULO 226 INCISOS 4, 5, 6, 7, 8 Y 9 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. | 18 |
| 22. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....                                                                           | 18 |
| 23 CERTIFICADO CATASTRAL .....                                                                                                         | 20 |
| 24. REGISTRO FOTOGRAFICO (POSIBLE DE CAPTAR EN LA VISITA).....                                                                         | 22 |
| 25.REGISTRO FOTOGRAFICO – ARCHIVO (fecha septiembre año 2020).....                                                                     | 23 |

## 1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

### 1.1 FICHA TECNICA

| FICHA TECNICA              |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALUO No.                 | 045-2022                                                                                                                                                                          |
| SOLICITANTE                | PROCESO EJECUTIVO SINGULAR<br>RAD:76001400-3023-2018-00684-00                                                                                                                     |
| INMUEBLE                   | Casa de habitación                                                                                                                                                                |
| DIRECCION                  | AVENIDA 6 S #10ª-13                                                                                                                                                               |
| SECTOR                     | Portales de Jamundí                                                                                                                                                               |
| MUNICIPIO                  | Jamundí                                                                                                                                                                           |
| DEPARTAMENTO               | Valle                                                                                                                                                                             |
| MATRICULA INMOBILIRIA      | 370 -500404                                                                                                                                                                       |
| NUMERO PREDIAL NACIONAL    | 76364010004110022000                                                                                                                                                              |
| DOCUMENTOS ENTREGADOS      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Certificado de Tradición</li><li>- Escritura pública No.0109 del 13 de Enero de 1995; de la Notaria Novena del Circulo de Cali.</li></ul> |
| FECHA DE SOLICITUD         | 20 de marzo de 2022                                                                                                                                                               |
| FECHA DE VISITA            | 24 de marzo de 2.022                                                                                                                                                              |
| VALOR COMERCIAL            | <b>\$ 81.865.884</b>                                                                                                                                                              |
| OBSERVACIONES DEL INMUEBLE | Avalúo Comercial                                                                                                                                                                  |

Atentamente,



**CONSUELO PINZON HERNANDEZ**

**Perito Avaluador**

**AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA**

## 2.OBJETIVO DEL AVALUO

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

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

## 3.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.

## 4.INFORMACION CATASTRAL

| Destino Económico      |                    | Residencial – Casa      |                      |
|------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| Ficha catastral global | ID predio          | Numero predial nacional | 76364010004110022000 |
| Área LOTE              | Privada CONSTRUIDA | AÑO 2022                |                      |
| 58.74 m2               | 83 m2              | \$32.846.000            |                      |

The screenshot displays the IGAC Catastral Consultation interface. On the left, a panel titled 'Consulta Catastral' lists the following details:

- Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA
- Municipio: 364 - JAMUNDÍ
- Código Predial Nacional: 76364010000004110022000000000
- Código Predial: 76364010004110022000
- Destino económico: A - HABITACIONAL
- Dirección: A 6S 10A 13 MZ 2 LO 5
- Área de terreno: 59 m2
- Área construida: 83 m2

Below this, a section titled 'Construcción 1' provides further details:

- Número de habitaciones: 3
- Número de baños: 2
- Número de locales: 0
- Número de pisos: 2
- Puntaje: 38
- Área Construida: 83 m2

The background shows a map of the property with a blue dashed outline. The map includes labels for 'CALLE 10 C', 'CALLE 10 D', 'CALLE 10 E', 'CALLE 10 F', 'CALLE 10 G', 'CALLE 10 H', 'CALLE 10 I', 'CALLE 10 J', 'CALLE 10 K', 'CALLE 10 L', 'CALLE 10 M', 'CALLE 10 N', 'CALLE 10 O', 'CALLE 10 P', 'CALLE 10 Q', 'CALLE 10 R', 'CALLE 10 S', 'CALLE 10 T', 'CALLE 10 U', 'CALLE 10 V', 'CALLE 10 W', 'CALLE 10 X', 'CALLE 10 Y', 'CALLE 10 Z', 'CALLE 10 AA', 'CALLE 10 AB', 'CALLE 10 AC', 'CALLE 10 AD', 'CALLE 10 AE', 'CALLE 10 AF', 'CALLE 10 AG', 'CALLE 10 AH', 'CALLE 10 AI', 'CALLE 10 AJ', 'CALLE 10 AK', 'CALLE 10 AL', 'CALLE 10 AM', 'CALLE 10 AN', 'CALLE 10 AO', 'CALLE 10 AP', 'CALLE 10 AQ', 'CALLE 10 AR', 'CALLE 10 AS', 'CALLE 10 AT', 'CALLE 10 AU', 'CALLE 10 AV', 'CALLE 10 AW', 'CALLE 10 AX', 'CALLE 10 AY', 'CALLE 10 AZ', 'CALLE 10 BA', 'CALLE 10 BB', 'CALLE 10 BC', 'CALLE 10 BD', 'CALLE 10 BE', 'CALLE 10 BF', 'CALLE 10 BG', 'CALLE 10 BH', 'CALLE 10 BI', 'CALLE 10 BJ', 'CALLE 10 BK', 'CALLE 10 BL', 'CALLE 10 BM', 'CALLE 10 BN', 'CALLE 10 BO', 'CALLE 10 BP', 'CALLE 10 BQ', 'CALLE 10 BR', 'CALLE 10 BS', 'CALLE 10 BT', 'CALLE 10 BU', 'CALLE 10 BV', 'CALLE 10 BW', 'CALLE 10 BX', 'CALLE 10 BY', 'CALLE 10 BZ', 'CALLE 10 CA', 'CALLE 10 CB', 'CALLE 10 CC', 'CALLE 10 CD', 'CALLE 10 CE', 'CALLE 10 CF', 'CALLE 10 CG', 'CALLE 10 CH', 'CALLE 10 CI', 'CALLE 10 CJ', 'CALLE 10 CK', 'CALLE 10 CL', 'CALLE 10 CM', 'CALLE 10 CN', 'CALLE 10 CO', 'CALLE 10 CP', 'CALLE 10 CQ', 'CALLE 10 CR', 'CALLE 10 CS', 'CALLE 10 CT', 'CALLE 10 CU', 'CALLE 10 CV', 'CALLE 10 CW', 'CALLE 10 CX', 'CALLE 10 CY', 'CALLE 10 CZ', 'CALLE 10 DA', 'CALLE 10 DB', 'CALLE 10 DC', 'CALLE 10 DD', 'CALLE 10 DE', 'CALLE 10 DF', 'CALLE 10 DG', 'CALLE 10 DH', 'CALLE 10 DI', 'CALLE 10 DJ', 'CALLE 10 DK', 'CALLE 10 DL', 'CALLE 10 DM', 'CALLE 10 DN', 'CALLE 10 DO', 'CALLE 10 DP', 'CALLE 10 DQ', 'CALLE 10 DR', 'CALLE 10 DS', 'CALLE 10 DT', 'CALLE 10 DU', 'CALLE 10 DV', 'CALLE 10 DW', 'CALLE 10 DX', 'CALLE 10 DY', 'CALLE 10 DZ', 'CALLE 10 EA', 'CALLE 10 EB', 'CALLE 10 EC', 'CALLE 10 ED', 'CALLE 10 EE', 'CALLE 10 EF', 'CALLE 10 EG', 'CALLE 10 EH', 'CALLE 10 EI', 'CALLE 10 EJ', 'CALLE 10 EK', 'CALLE 10 EL', 'CALLE 10 EM', 'CALLE 10 EN', 'CALLE 10 EO', 'CALLE 10 EP', 'CALLE 10 EQ', 'CALLE 10 ER', 'CALLE 10 ES', 'CALLE 10 ET', 'CALLE 10 EU', 'CALLE 10 EV', 'CALLE 10 EW', 'CALLE 10 EX', 'CALLE 10 EY', 'CALLE 10 EZ', 'CALLE 10 FA', 'CALLE 10 FB', 'CALLE 10 FC', 'CALLE 10 FD', 'CALLE 10 FE', 'CALLE 10 FF', 'CALLE 10 FG', 'CALLE 10 FH', 'CALLE 10 FI', 'CALLE 10 FJ', 'CALLE 10 FK', 'CALLE 10 FL', 'CALLE 10 FM', 'CALLE 10 FN', 'CALLE 10 FO', 'CALLE 10 FP', 'CALLE 10 FQ', 'CALLE 10 FR', 'CALLE 10 FS', 'CALLE 10 FT', 'CALLE 10 FU', 'CALLE 10 FV', 'CALLE 10 FW', 'CALLE 10 FX', 'CALLE 10 FY', 'CALLE 10 FZ', 'CALLE 10 GA', 'CALLE 10 GB', 'CALLE 10 GC', 'CALLE 10 GD', 'CALLE 10 GE', 'CALLE 10 GF', 'CALLE 10 GG', 'CALLE 10 GH', 'CALLE 10 GI', 'CALLE 10 GJ', 'CALLE 10 GK', 'CALLE 10 GL', 'CALLE 10 GM', 'CALLE 10 GN', 'CALLE 10 GO', 'CALLE 10 GP', 'CALLE 10 GQ', 'CALLE 10 GR', 'CALLE 10 GS', 'CALLE 10 GT', 'CALLE 10 GU', 'CALLE 10 GV', 'CALLE 10 GW', 'CALLE 10 GX', 'CALLE 10 GY', 'CALLE 10 GZ', 'CALLE 10 HA', 'CALLE 10 HB', 'CALLE 10 HC', 'CALLE 10 HD', 'CALLE 10 HE', 'CALLE 10 HF', 'CALLE 10 HG', 'CALLE 10 HH', 'CALLE 10 HI', 'CALLE 10 HJ', 'CALLE 10 HK', 'CALLE 10 HL', 'CALLE 10 HM', 'CALLE 10 HN', 'CALLE 10 HO', 'CALLE 10 HP', 'CALLE 10 HQ', 'CALLE 10 HR', 'CALLE 10 HS', 'CALLE 10 HT', 'CALLE 10 HU', 'CALLE 10 HV', 'CALLE 10 HW', 'CALLE 10 HX', 'CALLE 10 HY', 'CALLE 10 HZ', 'CALLE 10 IA', 'CALLE 10 IB', 'CALLE 10 IC', 'CALLE 10 ID', 'CALLE 10 IE', 'CALLE 10 IF', 'CALLE 10 IG', 'CALLE 10 IH', 'CALLE 10 II', 'CALLE 10 IJ', 'CALLE 10 IK', 'CALLE 10 IL', 'CALLE 10 IM', 'CALLE 10 IN', 'CALLE 10 IO', 'CALLE 10 IP', 'CALLE 10 IQ', 'CALLE 10 IR', 'CALLE 10 IS', 'CALLE 10 IT', 'CALLE 10 IU', 'CALLE 10 IV', 'CALLE 10 IW', 'CALLE 10 IX', 'CALLE 10 IY', 'CALLE 10 IZ', 'CALLE 10 JA', 'CALLE 10 JB', 'CALLE 10 JC', 'CALLE 10 JD', 'CALLE 10 JE', 'CALLE 10 JF', 'CALLE 10 JG', 'CALLE 10 JH', 'CALLE 10 JI', 'CALLE 10 JJ', 'CALLE 10 JK', 'CALLE 10 JL', 'CALLE 10 JM', 'CALLE 10 JN', 'CALLE 10 JO', 'CALLE 10 JP', 'CALLE 10 JQ', 'CALLE 10 JR', 'CALLE 10 JS', 'CALLE 10 JT', 'CALLE 10 JU', 'CALLE 10 JV', 'CALLE 10 JW', 'CALLE 10 JX', 'CALLE 10 JY', 'CALLE 10 JZ', 'CALLE 10 KA', 'CALLE 10 KB', 'CALLE 10 KC', 'CALLE 10 KD', 'CALLE 10 KE', 'CALLE 10 KF', 'CALLE 10 KG', 'CALLE 10 KH', 'CALLE 10 KI', 'CALLE 10 KJ', 'CALLE 10 KK', 'CALLE 10 KL', 'CALLE 10 KM', 'CALLE 10 KN', 'CALLE 10 KO', 'CALLE 10 KP', 'CALLE 10 KQ', 'CALLE 10 KR', 'CALLE 10 KS', 'CALLE 10 KT', 'CALLE 10 KU', 'CALLE 10 KV', 'CALLE 10 KW', 'CALLE 10 KX', 'CALLE 10 KY', 'CALLE 10 KZ', 'CALLE 10 LA', 'CALLE 10 LB', 'CALLE 10 LC', 'CALLE 10 LD', 'CALLE 10 LE', 'CALLE 10 LF', 'CALLE 10 LG', 'CALLE 10 LH', 'CALLE 10 LI', 'CALLE 10 LJ', 'CALLE 10 LK', 'CALLE 10 LL', 'CALLE 10 LM', 'CALLE 10 LN', 'CALLE 10 LO', 'CALLE 10 LP', 'CALLE 10 LQ', 'CALLE 10 LR', 'CALLE 10 LS', 'CALLE 10 LT', 'CALLE 10 LU', 'CALLE 10 LV', 'CALLE 10 LW', 'CALLE 10 LX', 'CALLE 10 LY', 'CALLE 10 LZ', 'CALLE 10 MA', 'CALLE 10 MB', 'CALLE 10 MC', 'CALLE 10 MD', 'CALLE 10 ME', 'CALLE 10 MF', 'CALLE 10 MG', 'CALLE 10 MH', 'CALLE 10 MI', 'CALLE 10 MJ', 'CALLE 10 MK', 'CALLE 10 ML', 'CALLE 10 MM', 'CALLE 10 MN', 'CALLE 10 MO', 'CALLE 10 MP', 'CALLE 10 MQ', 'CALLE 10 MR', 'CALLE 10 MS', 'CALLE 10 MT', 'CALLE 10 MU', 'CALLE 10 MV', 'CALLE 10 MW', 'CALLE 10 MX', 'CALLE 10 MY', 'CALLE 10 MZ', 'CALLE 10 NA', 'CALLE 10 NB', 'CALLE 10 NC', 'CALLE 10 ND', 'CALLE 10 NE', 'CALLE 10 NF', 'CALLE 10 NG', 'CALLE 10 NH', 'CALLE 10 NI', 'CALLE 10 NJ', 'CALLE 10 NK', 'CALLE 10 NL', 'CALLE 10 NM', 'CALLE 10 NN', 'CALLE 10 NO', 'CALLE 10 NP', 'CALLE 10 NQ', 'CALLE 10 NR', 'CALLE 10 NS', 'CALLE 10 NT', 'CALLE 10 NU', 'CALLE 10 NV', 'CALLE 10 NW', 'CALLE 10 NX', 'CALLE 10 NY', 'CALLE 10 NZ', 'CALLE 10 OA', 'CALLE 10 OB', 'CALLE 10 OC', 'CALLE 10 OD', 'CALLE 10 OE', 'CALLE 10 OF', 'CALLE 10 OG', 'CALLE 10 OH', 'CALLE 10 OI', 'CALLE 10 OJ', 'CALLE 10 OK', 'CALLE 10 OL', 'CALLE 10 OM', 'CALLE 10 ON', 'CALLE 10 OO', 'CALLE 10 OP', 'CALLE 10 OQ', 'CALLE 10 OR', 'CALLE 10 OS', 'CALLE 10 OT', 'CALLE 10 OU', 'CALLE 10 OV', 'CALLE 10 OW', 'CALLE 10 OX', 'CALLE 10 OY', 'CALLE 10 OZ', 'CALLE 10 PA', 'CALLE 10 PB', 'CALLE 10 PC', 'CALLE 10 PD', 'CALLE 10 PE', 'CALLE 10 PF', 'CALLE 10 PG', 'CALLE 10 PH', 'CALLE 10 PI', 'CALLE 10 PJ', 'CALLE 10 PK', 'CALLE 10 PL', 'CALLE 10 PM', 'CALLE 10 PN', 'CALLE 10 PO', 'CALLE 10 PP', 'CALLE 10 PQ', 'CALLE 10 PR', 'CALLE 10 PS', 'CALLE 10 PT', 'CALLE 10 PU', 'CALLE 10 PV', 'CALLE 10 PW', 'CALLE 10 PX', 'CALLE 10 PY', 'CALLE 10 PZ', 'CALLE 10 QA', 'CALLE 10 QB', 'CALLE 10 QC', 'CALLE 10 QD', 'CALLE 10 QE', 'CALLE 10 QF', 'CALLE 10 QG', 'CALLE 10 QH', 'CALLE 10 QI', 'CALLE 10 QJ', 'CALLE 10 QK', 'CALLE 10 QL', 'CALLE 10 QM', 'CALLE 10 QN', 'CALLE 10 QO', 'CALLE 10 QP', 'CALLE 10 QQ', 'CALLE 10 QR', 'CALLE 10 QS', 'CALLE 10 QT', 'CALLE 10 QU', 'CALLE 10 QV', 'CALLE 10 QW', 'CALLE 10 QX', 'CALLE 10 QY', 'CALLE 10 QZ', 'CALLE 10 RA', 'CALLE 10 RB', 'CALLE 10 RC', 'CALLE 10 RD', 'CALLE 10 RE', 'CALLE 10 RF', 'CALLE 10 RG', 'CALLE 10 RH', 'CALLE 10 RI', 'CALLE 10 RJ', 'CALLE 10 RK', 'CALLE 10 RL', 'CALLE 10 RM', 'CALLE 10 RN', 'CALLE 10 RO', 'CALLE 10 RP', 'CALLE 10 RQ', 'CALLE 10 RR', 'CALLE 10 RS', 'CALLE 10 RT', 'CALLE 10 RU', 'CALLE 10 RV', 'CALLE 10 RW', 'CALLE 10 RX', 'CALLE 10 RY', 'CALLE 10 RZ', 'CALLE 10 SA', 'CALLE 10 SB', 'CALLE 10 SC', 'CALLE 10 SD', 'CALLE 10 SE', 'CALLE 10 SF', 'CALLE 10 SG', 'CALLE 10 SH', 'CALLE 10 SI', 'CALLE 10 SJ', 'CALLE 10 SK', 'CALLE 10 SL', 'CALLE 10 SM', 'CALLE 10 SN', 'CALLE 10 SO', 'CALLE 10 SP', 'CALLE 10 SQ', 'CALLE 10 SR', 'CALLE 10 SS', 'CALLE 10 ST', 'CALLE 10 SU', 'CALLE 10 SV', 'CALLE 10 SW', 'CALLE 10 SX', 'CALLE 10 SY', 'CALLE 10 SZ', 'CALLE 10 TA', 'CALLE 10 TB', 'CALLE 10 TC', 'CALLE 10 TD', 'CALLE 10 TE', 'CALLE 10 TF', 'CALLE 10 TG', 'CALLE 10 TH', 'CALLE 10 TI', 'CALLE 10 TJ', 'CALLE 10 TK', 'CALLE 10 TL', 'CALLE 10 TM', 'CALLE 10 TN', 'CALLE 10 TO', 'CALLE 10 TP', 'CALLE 10 TQ', 'CALLE 10 TR', 'CALLE 10 TS', 'CALLE 10 TT', 'CALLE 10 TU', 'CALLE 10 TV', 'CALLE 10 TW', 'CALLE 10 TX', 'CALLE 10 TY', 'CALLE 10 TZ', 'CALLE 10 UA', 'CALLE 10 UB', 'CALLE 10 UC', 'CALLE 10 UD', 'CALLE 10 UE', 'CALLE 10 UF', 'CALLE 10 UG', 'CALLE 10 UH', 'CALLE 10 UI', 'CALLE 10 UJ', 'CALLE 10 UK', 'CALLE 10 UL', 'CALLE 10 UM', 'CALLE 10 UN', 'CALLE 10 UO', 'CALLE 10 UP', 'CALLE 10 UQ', 'CALLE 10 UR', 'CALLE 10 US', 'CALLE 10 UT', 'CALLE 10 UU', 'CALLE 10 UV', 'CALLE 10 UW', 'CALLE 10 UX', 'CALLE 10 UY', 'CALLE 10 UZ', 'CALLE 10 VA', 'CALLE 10 VB', 'CALLE 10 VC', 'CALLE 10 VD', 'CALLE 10 VE', 'CALLE 10 VF', 'CALLE 10 VG', 'CALLE 10 VH', 'CALLE 10 VI', 'CALLE 10 VJ', 'CALLE 10 VK', 'CALLE 10 VL', 'CALLE 10 VM', 'CALLE 10 VN', 'CALLE 10 VO', 'CALLE 10 VP', 'CALLE 10 VQ', 'CALLE 10 VR', 'CALLE 10 VS', 'CALLE 10 VT', 'CALLE 10 VU', 'CALLE 10 VV', 'CALLE 10 VW', 'CALLE 10 VX', 'CALLE 10 VY', 'CALLE 10 VZ', 'CALLE 10 WA', 'CALLE 10 WB', 'CALLE 10 WC', 'CALLE 10 WD', 'CALLE 10 WE', 'CALLE 10 WF', 'CALLE 10 WG', 'CALLE 10 WH', 'CALLE 10 WI', 'CALLE 10 WJ', 'CALLE 10 WK', 'CALLE 10 WL', 'CALLE 10 WM', 'CALLE 10 WN', 'CALLE 10 WO', 'CALLE 10 WP', 'CALLE 10 WQ', 'CALLE 10 WR', 'CALLE 10 WS', 'CALLE 10 WT', 'CALLE 10 WU', 'CALLE 10 WV', 'CALLE 10 WW', 'CALLE 10 WX', 'CALLE 10 WY', 'CALLE 10 WZ', 'CALLE 10 XA', 'CALLE 10 XB', 'CALLE 10 XC', 'CALLE 10 XD', 'CALLE 10 XE', 'CALLE 10 XF', 'CALLE 10 XG', 'CALLE 10 XH', 'CALLE 10 XI', 'CALLE 10 XJ', 'CALLE 10 XK', 'CALLE 10 XL', 'CALLE 10 XM', 'CALLE 10 XN', 'CALLE 10 XO', 'CALLE 10 XP', 'CALLE 10 XQ', 'CALLE 10 XR', 'CALLE 10 XS', 'CALLE 10 XT', 'CALLE 10 XU', 'CALLE 10 XV', 'CALLE 10 XW', 'CALLE 10 XX', 'CALLE 10 XY', 'CALLE 10 XZ', 'CALLE 10 YA', 'CALLE 10 YB', 'CALLE 10 YC', 'CALLE 10 YD', 'CALLE 10 YE', 'CALLE 10 YF', 'CALLE 10 YG', 'CALLE 10 YH', 'CALLE 10 YI', 'CALLE 10 YJ', 'CALLE 10 YK', 'CALLE 10 YL', 'CALLE 10 YM', 'CALLE 10 YN', 'CALLE 10 YO', 'CALLE 10 YP', 'CALLE 10 YQ', 'CALLE 10 YR', 'CALLE 10 YS', 'CALLE 10 YT', 'CALLE 10 YU', 'CALLE 10 YV', 'CALLE 10 YW', 'CALLE 10 YX', 'CALLE 10 YY', 'CALLE 10 YZ', 'CALLE 10 ZA', 'CALLE 10 ZB', 'CALLE 10 ZC', 'CALLE 10 ZD', 'CALLE 10 ZE', 'CALLE 10 ZF', 'CALLE 10 ZG', 'CALLE 10 ZH', 'CALLE 10 ZI', 'CALLE 10 ZJ', 'CALLE 10 ZK', 'CALLE 10 ZL', 'CALLE 10 ZM', 'CALLE 10 ZN', 'CALLE 10 ZO', 'CALLE 10 ZP', 'CALLE 10 ZQ', 'CALLE 10 ZR', 'CALLE 10 ZS', 'CALLE 10 ZT', 'CALLE 10 ZU', 'CALLE 10 ZV', 'CALLE 10 ZW', 'CALLE 10 ZX', 'CALLE 10 ZY', 'CALLE 10 ZZ'.

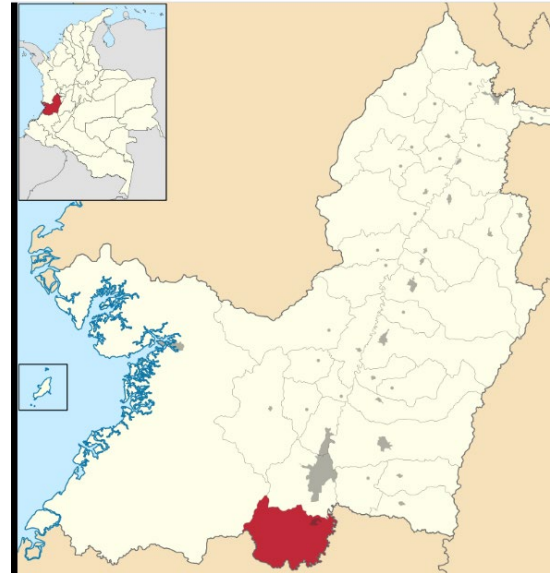
At the bottom, the interface shows the scale (Escala: 1:1.000), coordinates (Coordenadas: Lat 03° 15' 02,91" Lng -076° 32' 07,36" CRS: WGS 84), and the IGAC logo.

## 5. UBICACION GENERAL

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Jamundi .

Jamundí es uno de los 42 municipios colombianos que conforman el departamento del Valle del Cauca, localizado en la región sur del departamento dentro del Área metropolitana de Cali. Ubicado en la ribera occidental del río Cauca y la Cordillera Occidental.

Ubicado a 17 km al sur de Cali, el municipio se caracteriza por ser plano aunque con algunos terrenos montañosos al occidente (Farallones de Cali), que presenta alturas de hasta 4200 msnm. Se encuentra al sur del Valle del Cauca en la margen izquierda del río Cauca, situándose entre éste afluente y la Cordillera Occidental. Tiene un área total de 577 km². Así mismo posee numerosos ríos, los cuales son: Río Claro, Cauca, Guachinte, Jamundí, Jordán, Pital y Timba.



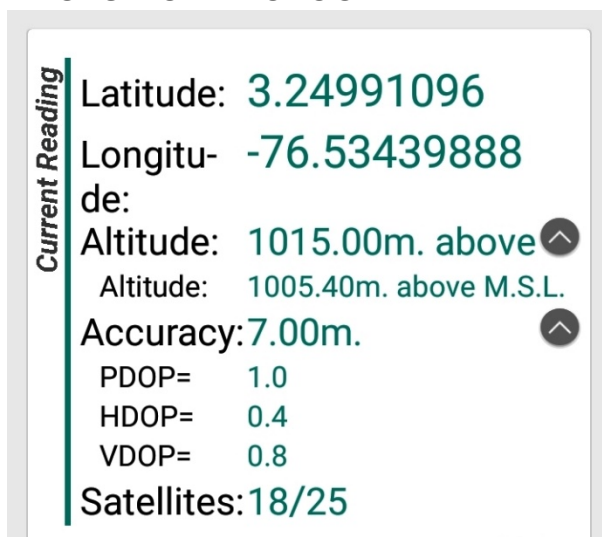
REFERENCIA: [https://es.wikipedia.org/wiki/Jamund%C3%AD#/media/Archivo:Colombia - Valle del Cauca - Jamund%C3%AD.svg](https://es.wikipedia.org/wiki/Jamund%C3%AD#/media/Archivo:Colombia_-_Valle_del_Cauca_-_Jamund%C3%AD.svg)

## 6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble está ubicado en un excelente sector de la ciudad con varias vías de acceso,

## 7.UBICACION DEL INMUEBLE

### 7.1 GPS MOVIL TOPOGRAPHER



## 7.2 LINDEROS ESPECIALES

NORTE: En línea recta en longitud de 3, 00 metros. Con el lote 63 de la misma manzana.

Oriente: En línea recta en longitud de 17.50 metros. Con el lote 2 de la misma manzana.

SUR: En línea recta en longitud de 3,06 metros. Con zona de parqueaderos.

OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 16,84 metros. Con zona de parqueaderos.  
Lote 2

## 7.3 LINDEROS ACTUALIZADOS

SUR: Con la avenida 6 S vía pública vehicular

NORTE Con el inmueble demarcado con numero 10ª-16 Localizado sobre carrera 5 a sur.

ORIENTE: Con inmueble demarcado con el numero 10ª-17 localizado sobre la avenida 6 S

OCCIDENTE: Con inmueble demarcado con el numero 10 a-141 Localizado sobre la Avenida 6 S

## 7. REGLAMENTACION URBANISTICA

Mediante Acuerdo No. 0373 del 01 de diciembre de 2014 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial

### **NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL**

**Artículo 387. Áreas de Manejo.** Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Farallones de Cali
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali
3. Ecoparques
4. Zona Rural de Regulación Hídrica
5. Zona Rural de Producción Sostenible
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali
7. Centros Poblados
8. **Corredor Suburbano Interregional Cali - Jamundí**
9. Suelo Rural Suburbano

**Artículo 397. Área de Manejo Rural del Corredor Suburbano Interregional Cali-Jamundí.** El área definida como corredor suburbano corresponde a los suelos localizados a lo largo del corredor interregional Cali – **Jamundí**, en una franja de doscientos (200)

metros de ancho medidos a partir del borde oriental de la vía Cali - Jamundí, entre el límite del área de expansión, el borde oriental de la vía Cali – Jamundí y el límite Municipal con Jamundí. Esta categoría define el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, o suelos destinados al desarrollo de vivienda, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

Los aprovechamientos del corredor suburbano interregional Cali - Jamundí se reglamentan en el Artículo 428 del presente Acto.

**Parágrafo 1.** Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.

**Parágrafo 2.** Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.

#### **Artículo 400. Usos del Suelo para las Actividades Permitidas en Zona Rural.**

Cada una de las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural tiene asignados los usos del suelo que podrán desarrollarse de acuerdo con dicha actividad y al área de manejo en la que se encuentran. La tabla de los Usos del Suelo se encuentra en el Anexo No. 5 correspondiente a la “Matriz CIU de los Usos del Suelo Rural”.

**Artículo 414. Actividad Residencial.** Esta actividad se refiere a la ocupación con vivienda en las diferentes áreas de manejo del suelo rural, y se clasifica de acuerdo con su modalidad de agrupación y uso, así:

1. Vivienda Rural Concentrada: la vivienda rural concentrada corresponde a la vivienda localizada en el área de manejo de Centros Poblados rurales. La característica principal de este tipo de vivienda es que se desarrolla en núcleos concentrados de población y presenta morfología y estructura de manzanas urbanas.
2. Vivienda Rural Dispersa: la vivienda rural dispersa corresponde a la principal modalidad de ocupación del territorio rural, este tipo de vivienda se localiza en las áreas de manejo de Recuperación Hídrica, Producción Sostenible y en las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. La principal característica de este tipo de vivienda es que se desarrolla en grandes áreas de terreno, con baja densidad, con población dedicada principalmente al aprovechamiento y producción del suelo rural.
3. Vivienda Campestre: la vivienda campestre corresponde a la modalidad de vivienda desarrollada en parcelación y localizada en el área de manejo de Suelo

## Rural Suburbano.

Las normas aplicables al desarrollo de los diferentes tipos de vivienda rural se reglamentan en los Artículo 416 a 403 del presente Acto.

**Artículo 415. Actividad Dotacional.** Esta actividad se refiere a la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos según los criterios de localización establecidos para los nodos de equipamientos en el Capítulo IV del Sistema de Equipamientos del Componente Rural del presente Acto. **PAPEL EN EL MODELO:** Área residencial del sur de la ciudad que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores de estratos medios y medio altos, con adecuadas condiciones urbanas tanto en espacio público como en equipamientos, movilidad y servicios públicos.

### LINEAMIENTO DE POLITICA:

## Apuestas económicas - Contexto Nacional - Regional



**PROYECTO DE ACUERDO No. 006 MAYO 31 DE 2016 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016-2019 DENOMINADO JAMUNDI UNA CIUDAD PARA VIVIRLA “ ACUERDA:**

ARTÍCULO 1. Adoptar el Plan de Desarrollo Municipal de Jamundí Valle del Cauca para el periodo 2016 – 2019 denominado JAMUNDI UNA CIUDAD PARA VIVIRLA, que se ha estructurado con dimensiones, sectores, programas, subprogramas, metas e indicadores y el financiamiento de los diferentes sectores del desarrollo, establecidos en el Programa de Gobierno como aparece a continuación:

ARTICULO 4. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN: Convertir a Jamundí en una ciudad para vivirla con espacios amigables y respetuosos del Ambiente, generando procesos de educación con Calidad, brindando oportunidades laborales, reduciendo la pobreza, liderando los procesos de paz, convirtiéndose en eje del desarrollo del sur del Valle del Cauca y siendo líder en la construcción de un nuevo modelo habitacional.

COMPONENTES ESTRATEGICOS DEL PLAN DE DESARROLLO ARTICULO 9. Estructura del Plan de Desarrollo: DIMENSIONES, SECTORES Y ARTICULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DIMENSIONES Y SECTORES El Plan de Desarrollo Municipal ha tomado 4 dimensiones para desarrollar su gestión, son ellas: 1. Dimensión JAMUNDI SOCIAL, INCLUYENTE Y EN PAZ 2. Dimensión JAMUNDI ESPACIO PARA EL ENCUENTRO CIUDADANO 3. Dimensión JAMUNDI PRODUCTIVA, COMPETITIVA Y SOLIDARIA 4. Dimensión JAMUNDI GOBERNABLE Y PARTICIPATIVA EN INTEGRACIÓN CON LA REGIÓN Y EL PAÍS

## 10. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

En el momento de la visita no se pudo ingresar al inmueble por que este se encontraba ocupado y alquilado por una inmobiliaria no autorizada, en el momento de la visita en acompañamiento con la secuestre la señora BETSY ARIAS MANOSALVA CC. 32.633.457 de Barranquilla quien acudió a las autoridades para el ingreso, pero no llegaron en el tiempo que decían acercasen al inmueble y se decidió realizar el avaluo por fachada adjunto especificaciones constructivas de archivo según avaluo de fecha anterior de septiembre del 2020.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Forma:</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Regular |
| <b>Topografía:</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Plano   |
| <b>Distribución</b>  | <b>Primer nivel:</b> Sala comedor, baño socia, cocina, patio, habitación.<br><b>Segundo Nivel:</b> dos habitaciones, baño, balcón y área adicional habitación principal                                                                                                                                     |         |
| <b>Estructura</b>    | Portante conformada por columnas, losas y vigas.                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| <b>Fachadas</b>      | Muros con acabado escafiado                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| <b>Cielos</b>        | En el primer piso placa de concreto con acabado en durita y el segundo piso carece de cieloraso.                                                                                                                                                                                                            |         |
| <b>Muros</b>         | En ladrillos de arcilla, en su mayoría repellados y esgrafiados.                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| <b>Pisos</b>         | Baldosa tipo mayólica.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |
| <b>Puertas</b>       | Madera entamborada, hierro puerta principal                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| <b>Ventanas</b>      | Vidrio con perfilaría en hierro.                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| <b>Cocina</b>        | Mesón en concreto con acabado en granito, puertas bajas en madera y muros perimetrales enchapados en cerámica.                                                                                                                                                                                              |         |
| <b>Rejas</b>         | En varilla en parte superior del patio.                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| <b>Baños</b>         | Cerámica, estucados pintados y enchape.                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| <b>Zona de ropas</b> | Lavadero prefabricado en cerámica.                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |
| <b>Estado:</b>       | Regular, hay fisuras en muros algunas vigas en cubierta con comején al igual que los closets, faltan puertas en alcobas. En el momento de la visita el inmueble se encontraba ocupado por un inquilino que al parecer tiene contrato con una inmobiliaria a de mexica y no permitió el ingreso al inmueble. |         |

### 9.1 VIDA DEL INMUEBLE 27 años

### 9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS

### 9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION

En el momento de la visita no fue posible ingresar al inmueble por tal razón se evidencio estado de conservación sin embargo por estado de ocupación se considera aplicar un factor de detrimento por tratarse de un inmueble con características de deterioro y en estos momentos estar alquilado por una inmobiliaria no autorizada para tal gestión haciendo que inmueble quede vulnerable ante el desalojo del mismo

Observaciones anteriores a la fecha del avalúo inicial fecha septiembre de 2020 (El inmueble está en deterioro, pero necesita reparaciones de importancia en sus acabados mantenimiento y estado de conservación es nula.)

### 9.1.3 VETUSTEZ |

Al inmueble no presenta un estado de conservación bajo con una edad 27 años de antigüedad.

**9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA:** tiene una distribución interna de 84 m2: En:

- Primer nivel: Sala comedor, baño socia, cocina, patio, habitación.
- Segundo Nivel: dos habitaciones, baño, balcón y área adicional habitación principal

## 10. INFORMACION JURIDICA

| Matrícula Inmobiliaria | Propietarios                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 370-500404             | JOSE RAMON RAYO SANCHEZ                                                                         |
| Número Predial         | Título de propiedad                                                                             |
| 76364010004110022000   | Escritura pública No.1950 del 21 de Julio de 2005; de la Notaria Dieciocho del Círculo de Cali. |

|                                 |                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Linderos Generales y Especiales | . Escritura pública No.0109 del 13 de Enero de 1995; de la Notaria Novena del Circulo de Cali. |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 11. CUADRO DE AREAS

| FUENTE                           | ÁREA M2 |
|----------------------------------|---------|
| <i>Certificado de tradición</i>  | 58.74   |
| <i>Escritura publica</i>         | 55      |
| <i>Mapa Catastro Cali - LOTE</i> | 59      |
| <i>CONSTRUIDA</i>                | 83      |

11.1 AREA DEL LOTE: Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal

11.2 AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

## **12.SERVICIOS PUBLICOS**

### **12.1 Acueducto**

: El inmueble presenta una red de distribución domiciliaria con contador independiente y con empalme a la red principal de las Empresas Municipales de EMCALI.

### **12.2 Alcantarillado**

El inmueble presenta la red domiciliaria de aguas negras y aguas lluvias la cual tiene empalme con el colector

### **12.3 Energía.**

El inmueble presenta una acometida domiciliaria trifásica a 110/220 voltios, la cual tiene empalme con la red madre y cuenta con un contador independiente.

### **12.4 Vías de acceso.**

La trama vial del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está totalmente pavimentada.

### **12.5 Teléfono**

El inmueble cuenta con la disponibilidad del servicio.

### **12.6 Comerciability**

De acuerdo con el estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comerciability: MEDIA.

### **12.77 Valorización.**

Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: ESTABLE.

## **12.8 ELEMENTOS**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>Andenes:</b>             | Si. |
| <b>Sardineles:</b>          | Si. |
| <b>Vías Pavimentadas:</b>   | Si. |
| <b>Iluminación Pública:</b> | Si. |

### **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

#### **13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

Los suelos de la comuna son medianamente consolidados sin reportes históricos sobre procesos geológicos amenazantes, ni de dificultades geotécnicas especiales para cimentaciones normales.

#### **13.2 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.

#### **13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales. ( el inmueble esta siendo alquilado por una inmobiliaria no autorizada esta afectación no permitió el ingreso al inmueble y la hace vulnerable en efectos de estado.

#### **13.4 SEGURIDAD**

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

#### **13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

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

### **14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.**

- En el momento a consideración del valor y se permita el ingreso al inmueble para verificar estado de la construcción se deja abierta la disponibilidad de volver al inmueble para realizar la verificación de estado de la construcción.
- No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.
- Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno consignado en el presente informe se tuvo en cuenta entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, conservación.

- No se garantiza que el valor asignado en el mercado sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

## **15.METODOLOGIA VALUATORIA**

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.

### **15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO**

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

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

### **LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.**

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien

## **16.INVESTIGACION ECONOMICA**

| Nº | COMP | OFERTA MERCADO COP. | NEGOCIACION |
|----|------|---------------------|-------------|
| 1  | CMP2 | 115.000.000         | 113.850.000 |
| 2  | CMP3 | 135.000.000         | 132.300.000 |
| 3  | CMP4 | 135.000.000         | 132.300.000 |
| 4  | CMP5 | 115.000.000         | 112.700.000 |
| 5  | CMP6 | 120.000.000         | 118.800.000 |

### **16.1. ASPECTO ECONOMICO**

.- El avalúo indicado en este informe, es el valor expresado en dinero equivalente al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor.

## 17. INVESTIGACION INDIRECTA

En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta, con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: página de internet FINCA RAIZ.

### COMPARABLE 1 (CMP 01)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p><b>Casa En Venta Al Sur De Jamundi Portal De Jamundi</b></p>  <p><b>\$ 115.000.000</b></p> <p><b>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 45 m² - 3 habitaciones - 2 baños</b></p> <p>Vendo Casa Portal Jamundi 2 plantas Unifamiliar Vehicular, consta de 1 piso: amplio antejardín enrejado y techado, sala comedor, cómoda cocina, baño social, patio con zona de oficinas y una alcoba.</p> <p>Hace 1 día, 2 horas en Doomos</p> <p><a href="#">Contactar</a></p>              | 4804-8d52                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | \$100.000.000                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | AREA TOTAL DEL TERRENO<br>45 m2 |
| <p>FUENTE : <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/3/1/casas-portal-jamundi-valle?search_terms=casas+portal+jamundi+valle&amp;page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=33a5467b-60ca-4804-8d52-100e88960045&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/3/1/casas-portal-jamundi-valle?search_terms=casas+portal+jamundi+valle&amp;page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=33a5467b-60ca-4804-8d52-100e88960045&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=</a></p> |                                 |
| FECHA DE CONSULTA<br>28/03/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |

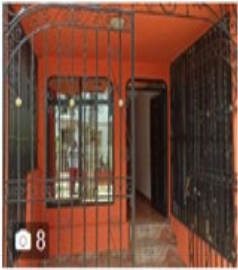
### COMPARABLE 2 (CMP 02)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p><b>Casa En Arriendo/venta En Jamundi Portal De Jamundi Vpro3053 2 Baños 95 M2</b></p>  <p><b>\$ 135.000.000</b></p> <p><b>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 95 m² - 3 habitaciones - 2 baños</b></p> <p>Excelente casa de 2 niveles en conjunto residencial el primer nivel consta de sala comedor, zona de oficinas con instalación para lavadora, cocina con muebles en madera a gas natural, baño social. Segundo nivel consta de 3 habitaciones, 2 de ellas con closet, baño de alcobas y pisos en cerámica.</p> <p>Hace 2 semanas, 5 días en GOPLACEIT.COM</p> <p><a href="#">Contactar</a></p> | CODIGO                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 752b9e8f5f24                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | \$135.000.000                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | AREA TOTAL DEL TERRENO<br>96 m2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
| <p>FUENTE : <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/5470006646680251805/6/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=6&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=2dd09ddb-7fb1-4cea-8819-752b9e8f5f24&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/5470006646680251805/6/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=6&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=2dd09ddb-7fb1-4cea-8819-752b9e8f5f24&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</a></p>                                                                                                                                                                                                  |                                 |
| FECHA DE CONSULTA<br>28/03/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |

### COMPARABLE 3 (CMP 03)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  <p><b>\$ 135.000.000</b></p> <p>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 95 m² - 3 habitaciones - 2 baños</p> <p>Excelente casa de 2 niveles en conjunto residencial el primer nivel consta de sala comedor, zona de oficios con instalación para lavadora, cocina con muebles...</p> <p>Hace 2 semanas, 5 días en GOPLACEIT.COM</p>                                                            | CODIGO                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | fc5a2da9691                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | \$135.000.000                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | AREA TOTAL DEL TERRENO 95 m2    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |
| FUENTE <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=0a876326-45e8-455e-bb4f-fcb5a2da9691&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=0a876326-45e8-455e-bb4f-fcb5a2da9691&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</a> | FECHA DE CONSULTA<br>28/03/2022 |

### COMPARABLE 4 (CMP 04)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>En Venta, Linda Casa Portal De Jamundi, Jamundi 2 Baños 108 M2</p>  <p><b>\$ 115.000.000</b></p> <p>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 108 m² - 3 habitaciones - 2 baños</p> <p>linda casa portal de jamundi en Jamundi, Valle del Cauca</p> <p>11/11/2021 en GOPLACEIT.COM</p> <p>Contactar</p>                                                                                                     | CODIGO                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17f38553                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | \$115.000.000                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | AREA TOTAL DEL TERRENO 108 m2   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
| FUENTE : : <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/4770016636637304793/11/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=11&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=ae0af21b-2b01-4d0e-9b87-e636e71f3853&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/4770016636637304793/11/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=11&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=ae0af21b-2b01-4d0e-9b87-e636e71f3853&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</a> | FECHA DE CONSULTA<br>28/03/2022 |

### COMPARABLE 5 (CMP 05)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>Venta Casa Portal De Jordan</p>  <p><b>\$ 120.000.000</b></p> <p>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 49 m² - 3 habitaciones - 2 baños</p> <p>Se vende hermosa casa Todo al día Se entrega pintada y arreglada en excelentes condiciones Peatonal Barrio portal del jordan Jamundi 1 piso baño 1er piso y 1 cuarto sala cocina 2 piso baño cuarto baño patio 3 piso estilo guardilla o ático caben 2 camas Negociable</p> <p>Hace 3 días, 2 horas en Tixuz</p> <p>Contactar</p> | CODIGO                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31082                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | \$120.000.000                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | AREA TOTAL DEL TERRENO 49 m2    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
| FUENTE : <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127837943/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d0610564-d160-4f0b-b5c0-1c3794841ddc&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127837943/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=d0610564-d160-4f0b-b5c0-1c3794841ddc&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</a>                                                                                   | FECHA DE CONSULTA<br>28/03/2022 |

## 18. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS

| ANALISIS DE VARIANZA: Puntos críticos                                                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   |                                                                  |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nº                                                                                            | COMPARAB | PUBLICACION                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CODIGO | Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m2) | DISPERSION SIMPLE | DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO                                    | CALCULO DE LOS PUNTOS CRITICOS |
| 1                                                                                             | CMP3     | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/547000664668">0971/5/8/casas-portal-jamundi-<br/>valle?page=2&amp;pos=5&amp;t sec=190&amp;t or=2&amp;t pvid=0a876326-<br/>45e8-455e-bb4f-<br/>fcb5a2da9691&amp;req sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHR<br/>Ts=</a>                                        |        | 572.017                               | 13.189            | 173.958.400                                                      | 0,81                           |
| 2                                                                                             | CMP2     | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/547000664668">https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/547000664668<br/>0251805/6/8/casas-portal-jamundi-<br/>valle?page=2&amp;pos=6&amp;t sec=190&amp;t or=2&amp;t pvid=2dd09ddb-<br/>https://casas.mitula.com.co/detalle/666/227001664829830</a> |        | 608.499                               | 23.293            | 542.548.488                                                      | 1,44                           |
| 3                                                                                             | CMP1     | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/477001663663">0971/3/1/casas-portal-jamundi-<br/>valle?search terms=casas+portal+jamundi+valle&amp;page=1&amp;p<br/>https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/477001663663</a>                                                                      |        | 583.174                               | 2.032             | 4.129.853                                                        | 0,13                           |
| 4                                                                                             | CMP4     | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/477001663663">7304793/11/8/casas-portal-jamundi-<br/>valle?page=2&amp;pos=11&amp;t sec=190&amp;t or=2&amp;t pvid=ae0af21<br/>:</a>                                                                                                                   |        | 593.399                               | 8.193             | 67.129.135                                                       | 0,51                           |
| 5                                                                                             | CMP5     | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127">https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127<br/>837943/5/8/casas-portal-jamundi-</a>                                                                                                                                       |        | 568.941                               | 16.264            | 264.529.878                                                      | 1,00                           |
| $\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       | 2.926.029         | Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$ | 1.052.295.753,86               |
| n : Número de Datos Analizados                                                                |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       | 5                 | n - 1 = Por ser una muestra.                                     | 4                              |
| $\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$                |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       | 585.206           | Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$                  | 263.073.938,47                 |
| S : Desviación $\sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$                                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       | 16.219,55         | Coficiente de Variación = C.V.                                   | 2,77%                          |
| Me : Valor central de los datos ordenados                                                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$           |                                |
| Mo : Es el dato que más se repite                                                             |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | Datos OK                                                         |                                |
| $\% \text{ Asimetría } \%A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$<br><br>No existe % de Asimetría |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | Valor Máximo de la Muestra                                       | 601.425,40                     |
|                                                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | Valor Promedio de la Muestra                                     | 585.205,85                     |
|                                                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | Valor Mínimo de la Muestra                                       | 568.986,29                     |
|                                                                                               |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                       |                   | Rango de la Muestra                                              | 32.439,11                      |

## 20.DETERMINACION DE VALORES

El avalúo se hace de las áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector se evidencia el metro cuadrado por \$572.179.

| DESCRIPCION            | AREA  | VALOR M2 | VALOR TOTAL      |
|------------------------|-------|----------|------------------|
| LOTE                   | 58,74 | 585.206  | \$ 34.374.991,38 |
| CONSTRUCCION           | 83    | 572.179  | \$ 47.490.893,56 |
| VALOR TOTAL DEL AVALUO |       |          | \$ 81.865.884,94 |

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial del Inmueble en una cifra OCHENTA Y UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$81.865.884).

**21. NCLUYO LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 226 INCISOS 4, 5, 6, 7, 8 Y 9 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

- Para el inciso 4 manifiesto bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestado bajo la firma del dictamen, mi opinión es independiente y corresponde a mi real saber y convicción profesional.
- Para el inciso 5 adjunto relación de procesos en que he sido nombrada en varios juzgados.
- Inciso 6, No he sido designada en procesos anteriores por la misma parte, ni por el apoderado de la parte demandante.  
Inciso 7,8 y 9, No he estado incurso en ninguna de estas causales.

**22. 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.

**23. 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.



**CONSUELO PINZON HERNANDEZ**

Perito Avaluador AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

## 22. ANEXOS

### AVALUOS REALIZADO EN DESPACHOS JUDICIALES

| <b>JUZGADO</b>                      | <b>RAD.</b> | <b>PROCESO</b>                      | <b>DEMANDANTE</b>                 | <b>DEMANDADO</b>             |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 10 CM                               | 2016-14     | VENTA DEL BIEN COMUN                | JACOB VIEDMAN                     | JOSE JAIR VIEDMAN Y OTROS    |
| JUZGADO PROMSCUO MUNICIPAL DE DAGUA | 2016-190    | PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO | FRANCISCO BRAULIO MUÑOZ           | IRMA ACEVEDO                 |
| 7 CM                                | 2016-427    | HIPOTECARIO                         | MARIA SOLEDAD HERRERA ARISTIZABAL | LUIS DENIS QUIÑONEZ QUIÑONEZ |
| CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS    | 2012-000299 | EJECUTIVO SINGULAR                  | BLANCA ENELIA CORDOBA             | LUCRECIA MALUCHE CONI        |
| 7 CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS  | 2015-000311 | EJECUTIVO HIPOTECARIO               | JHON JAIRO GONZALEZ               | MARCO TULIO OLARTE           |

## 23 CERTIFICADO CATASTRAL

|                                                                                                                                    |                              |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <br><b>ALCALDÍA DE JAMUNDÍ</b><br>VALLE DEL CAUCA | <b>CERTIFICADO CATASTRAL</b> | Código: GF-F-51                 |
|                                                                                                                                    |                              | Fecha actualización: 06/12/2021 |
|                                                                                                                                    |                              | Versión: 2                      |

### CERTIFICADO CATASTRAL INDIVIDUAL

SECRETARÍA DE HACIENDA  
CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL JAMUNDÍ  
No. 40-3-07-189  
14/02/2022

"Este certificado tiene validez de acuerdo con: Ley 1437 de 2011: "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y la Resolución 202 de 2021 del IGAC "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Jamundí - Valle del Cauca y se dictan otras disposiciones" y el Decreto 30-16-59 de 2021 "Por medio del cual se delegan funciones y se desconcentran unas actividades de Gestión Catastral en la Secretaría de Hacienda y Tesorería General"

La SECRETARÍA DE HACIENDA del municipio de JAMUNDÍ - GESTOR CATASTRAL, certifica la inscripción en su base de datos catastral del predio relacionado a continuación:

#### INFORMACIÓN FÍSICA

|                    |                                |                           |                         |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| N° Predial:        | 763642100000004110022000000000 | Dirección Principal:      | A 63 10A 13 MZ 2 LQ 9   |
| N° Predial Antigo: | 010004110022000                | Dirección Secundaria:     | "                       |
| Departamento:      | 76-VALLE DEL CAUCA             | Clasificación del Suelo:  | Urbano o de otro núcleo |
| Municipio:         | 304-JAMUNDÍ                    | Destinación del Inmueble: | A                       |
| Sector:            | 00                             | Área de Terreno (m²):     | 59                      |
| Manzana/Veneta:    | 0411                           | Área Construida (m²):     | 83                      |
| Unidad P:          | 000                            |                           |                         |
| Mayor:             | 000                            |                           |                         |

#### INFORMACIÓN JURÍDICA

| No. propietario    | Tipo de documento | No. de documento | Nombre y Apellido del Propietario | % de Propiedad |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1                  | C                 | 6288480          | RAYO SANCHEZ JOSE-RAMON           | -              |
| 2                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| 3                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| 4                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| 5                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| 6                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| 7                  | -                 | -                | -                                 | -              |
| TOTAL PROPIETARIOS |                   |                  |                                   | -              |

Matrícula Inmobiliaria: 370-506404

#### INFORMACIÓN ECONÓMICA

| No. Avalúo Catastral | Valor Avalúo Catastral | Vigencia del Avalúo |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| 1                    | \$ 32.846.000,00       | 2022                |
| 2                    | \$ 31.889.000,00       | 2021                |
| 3                    | \$ 26.962.000,00       | 2020                |
| 4                    | \$ 26.054.000,00       | 2019                |
| 5                    | \$ 21.123.000,00       | 2018                |
| 6                    | \$ 21.233.000,00       | 2017                |
| 7                    | \$ 27.508.000,00       | 2016                |
| 8                    | \$ 26.707.000,00       | 2015                |

La presente certificación ha sido expedida por solicitud de la(s) persona(s) interesada(s), a los 14 días del mes de febrero del año 2022

  
 SECRETARÍA DE HACIENDA  
 Secretario de Despacho  
 Secretaría de Hacienda

#### NOTA:

La presente información no es válida para acreditar actos constitutivos de posesión.

Reglas de acuerdo a la Ley 1581 de 2012: "Por la cual se definen disposiciones generales para la protección de datos personales"

Asumiendo de conformidad con el artículo 29 de la resolución N° 1149 de 2021 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sirve los votos que tenga una titulación o una posesión.

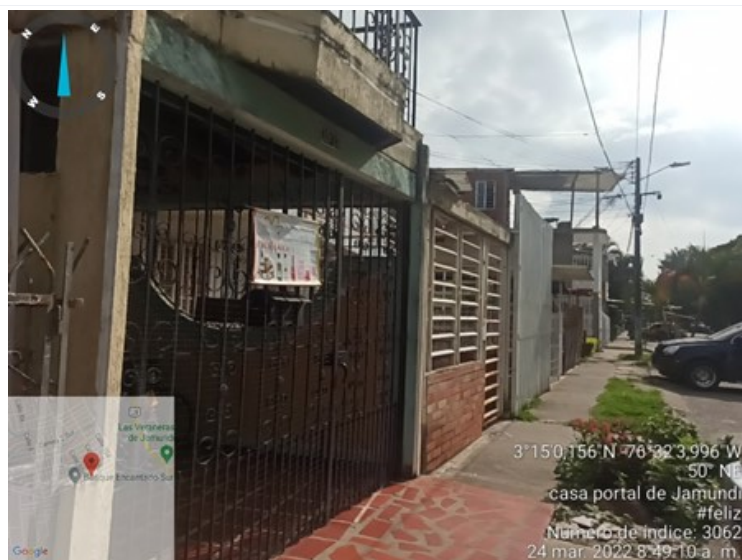
La veracidad del presente documento puede constatarse en la oficina de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí o en su equivalente al correo electrónico: [secretaria@jamundi.gov.co](mailto:secretaria@jamundi.gov.co)

|                                                                                                                                  |                              |                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ALCALDÍA DE JAMUNDÍ<br/>VALLE DEL CAUCA</p> | <p>CERTIFICADO CATASTRAL</p> | <p>Código: GF-F-51</p> <p>Fecha actualización: 06/12/2021</p> <p>Versión: 2</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

**Destino Económico:**

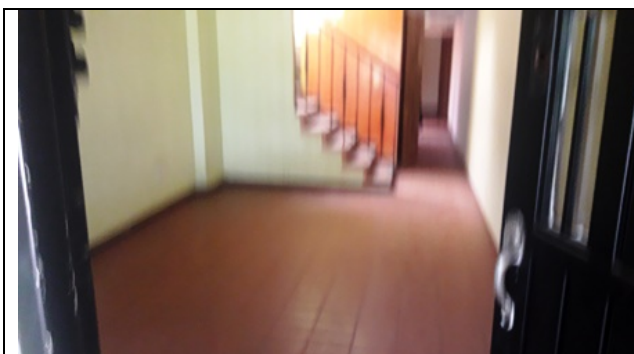
- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contados en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
- B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una comunidad.
- D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- E. Minería: Predios destinados a la explotación y explotación de minerales.
- F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
- G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y recreamiento.
- H. Salud: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
- I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluídos en los literales de este artículo.
- J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
- L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- M. Pecuaria: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
- N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluídos en los literales anteriores.
- Q. Servicios Especiales: Predios que generan alto impacto ambiental y/o social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustibles, Camioneros, Embalses, Refinerías, Sembreros, Lagunas de Detención, Molinos, Engorritos y Cámaras.
- R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construídos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- S. Lote urbanizado no construído o edificado: Predios no construídos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- T. Lote no Urbanizable: Predios que de conformidad con la legislación no se permite su desarrollo urbanístico.

## 24. REGISTRO FOTOGRAFICO (POSIBLE DE CAPTAR EN LA VISITA)

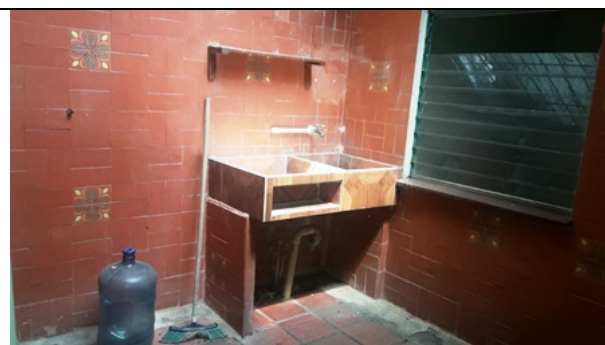


Fachada del inmueble y estado de cielo en garaje

## 25.REGISTRO FOTOGRAFICO – ARCHIVO (fecha septiembre año 2020)



VISTA SALA COMEDOR



PATIO AREA DE OFICIOS



ESCALERAS ACCESO SEGUNDO NIVEL – BAÑO SOCIAL – PASILLO – COCINA SEMIINTEGRAL



ALCOBA PRIMER NIVEL



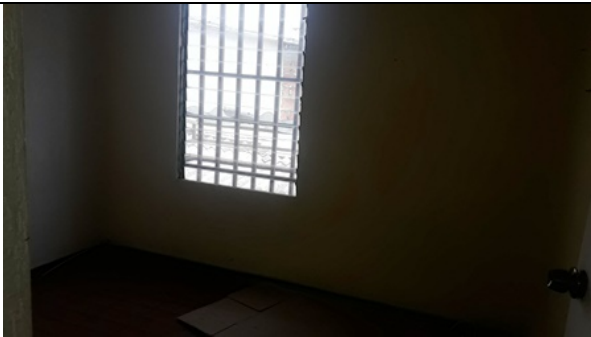
ALCOBA SEGUNDO NIVEL Y CLOSET



TEJA DE ETERNIR ESTRUCTURA EN MADERA



REJAS DE SEGURIDAD CON TEJA TRASPARENTE  
TRASLUCIDA



SEGUNDA HABITACION SEGUNDO NIVEL



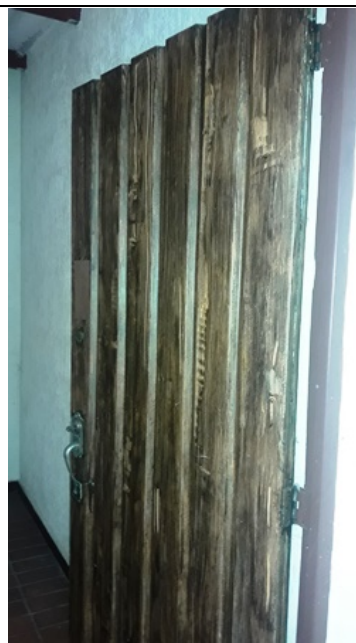
VISTA CANALETAS DE AGUA



VISTA AREA ADICIONAL ERN COMUNICACIÓN  
ALCOBA PRINCIPAL Y BALCON



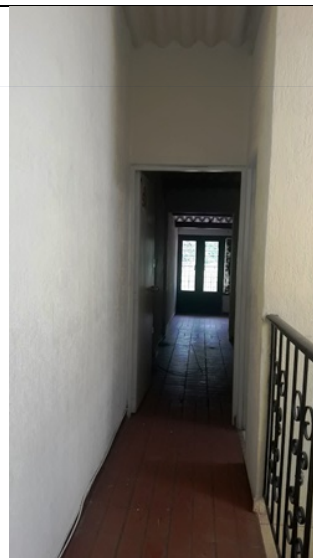
VISTA BALCON CON REJA METALICA Y PISOS EN  
BALDOSA



VISTA PUERTA PRIMER PISO



BAÑO COMPLETO EN SEGUNDO NIVEL



VISTA PASILLO SEGUNDO NIVEL.



VISTA DE ESTADO DE CLOSET EN MADERA



VISTA PUERTAS SEGUNDO NIVEL MADERA ENTAMBORADA Y HABITACION SIN CLOSET.



GRIETAS POSIBLEMENTE DE ASENTAMIENTOS SEGUNDO NIVEL

|                                                                                   |                              |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|  | <b>CERTIFICADO CATASTRAL</b> | Código: GF-F-51                 |
|                                                                                   |                              | Fecha actualización: 06/12/2021 |
|                                                                                   |                              | Versión: 2                      |
| <b>CERTIFICADO CATASTRAL INDIVIDUAL</b>                                           |                              |                                 |

**SECRETARÍA DE HACIENDA**  
**CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL JAMUNDÍ**  
 No. 40-3-07-189  
 14/02/2022

\*Este certificado tiene validez de acuerdo con: Ley 1437 de 2011: "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y la Resolución 202 de 2021 del IGAC  
 \*Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Jamundí - Valle del Cauca y se dictan otras disposiciones" y el Decreto 30-16-89 de 2021 "Por medio del cual se delegan funciones y se desconcentran unas actividades de Gestión Catastral en la Secretaría de Hacienda y Tesorería General

La SECRETARÍA DE HACIENDA del municipio de JAMUNDÍ - GESTOR CATASTRAL, certifica la inscripción en su base de datos catastral, del predio relacionado a continuación:

| INFORMACIÓN FÍSICA  |                                |                           |                         |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| N° Predial:         | 763640100000004110022000000000 | Dirección Principal:      | A 6S 10A 13 MZ 2 LO 5   |
| N° Predial Antiquo: | 010004110022000                | Dirección Secundaria:     | -                       |
| Departamento:       | 76-VALLE DEL CAUCA             | Clasificación del Suelo:  | Urbano o de otro núcleo |
| Municipio:          | 364-JAMUNDÍ                    | Destinación del Inmueble: | A                       |
| Sector:             | 00                             | Área de Terreno (m²):     | 59                      |
| Manzana/Vereda:     | 0411                           | Área Construida (m²):     | 83                      |
| Unidad P:           | 000                            |                           |                         |
| Mejora:             | 000                            |                           |                         |

| INFORMACIÓN JURÍDICA |                   |                  |                                   |                |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
| No. propietario      | Tipo de documento | No. de documento | Nombre y Apellido del Propietario | % de Propiedad |
| 1                    | C                 | 6286680          | RAYO SANCHEZ JOSE-RAMON           | -              |
| 2                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| 3                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| 4                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| 5                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| 6                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| 7                    | -                 | -                | -                                 | -              |
| TOTAL PROPIETARIOS   |                   |                  |                                   | -              |

Matrícula Inmobiliaria: 370-500404

| INFORMACIÓN ECONÓMICA |                        |                     |
|-----------------------|------------------------|---------------------|
| No. Avalúo Catastral  | Valor Avalúo Catastral | Vigencia del Avalúo |
| 1                     | \$ 32.846.000,00       | 2022                |
| 2                     | \$ 31.889.000,00       | 2021                |
| 3                     | \$ 30.960.000,00       | 2020                |
| 4                     | \$ 30.058.000,00       | 2019                |
| 5                     | \$ 29.183.000,00       | 2018                |
| 6                     | \$ 28.333.000,00       | 2017                |
| 7                     | \$ 27.508.000,00       | 2016                |
| 8                     | \$ 26.707.000,00       | 2015                |

La presente certificación ha sido expedida por solicitud de la(s) persona(s) interesada(s), a los 14 días del mes de febrero del año 2022

  
 SEBASTIÁN SULEZ GÓMEZ  
 Secretario de Despacho  
 Secretaría de Hacienda

**NOTA:**

La presente información no es válida para acreditar actos constitutivos de posesión.

Regida de acuerdo a la Ley estatutaria 1581 de 2012: "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales"

Asimismo, de conformidad con el artículo 29 de la resolución N° 1149 de 2021 emanada de Instituto Geográfico Agustín Codazzi. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.

La veracidad del presente documento puede constatare en la oficina de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [catastro@jamundi.gov.co](mailto:catastro@jamundi.gov.co)

|                                                                                                                                 |                              |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ALCALDÍA DE JAMUNDÍ<br/>VALLE DEL CAUCA</p> | <p>CERTIFICADO CATASTRAL</p> | <p>Código: GF-F-51</p> <p>Fecha actualización: 06/12/2021</p> <p>Versión: 2</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

**Destino Económico:**

- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
- B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
- D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
- F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
- G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
- H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
- I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
- J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
- L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- M. Pecuano: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
- N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
- Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y/o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.
- R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.