

REMISION DE NUEVO AVALUO

HECTOR DUQUE <hectorduque_@hotmail.com>

Jue 19/05/2022 04:57 PM

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

 1 archivos adjuntos (5 MB)

APORTO NUEVO AVALUO DEBIDAMENTE CORREGIDO Y ACLARADO CON LOS ANEXOS RESPECTIVOS CGP.pdf;

BUENAS TARDES REMITO LO PERTINENTE GRACIAS

HECTOR MARIO DUQUE SOLANO.

ABOGADO.

T.P. 71551.

C.C.16.682.141

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.

Solicito respetuosamente no tener en cuenta el anterior de fecha 18 de mayo del 2022, como quiera que la perito decidió complementar todo el peritaje para evitar rechazos, adecuándolo al código general del proceso

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

Del Señor(a) Juez,

Cordialmente,

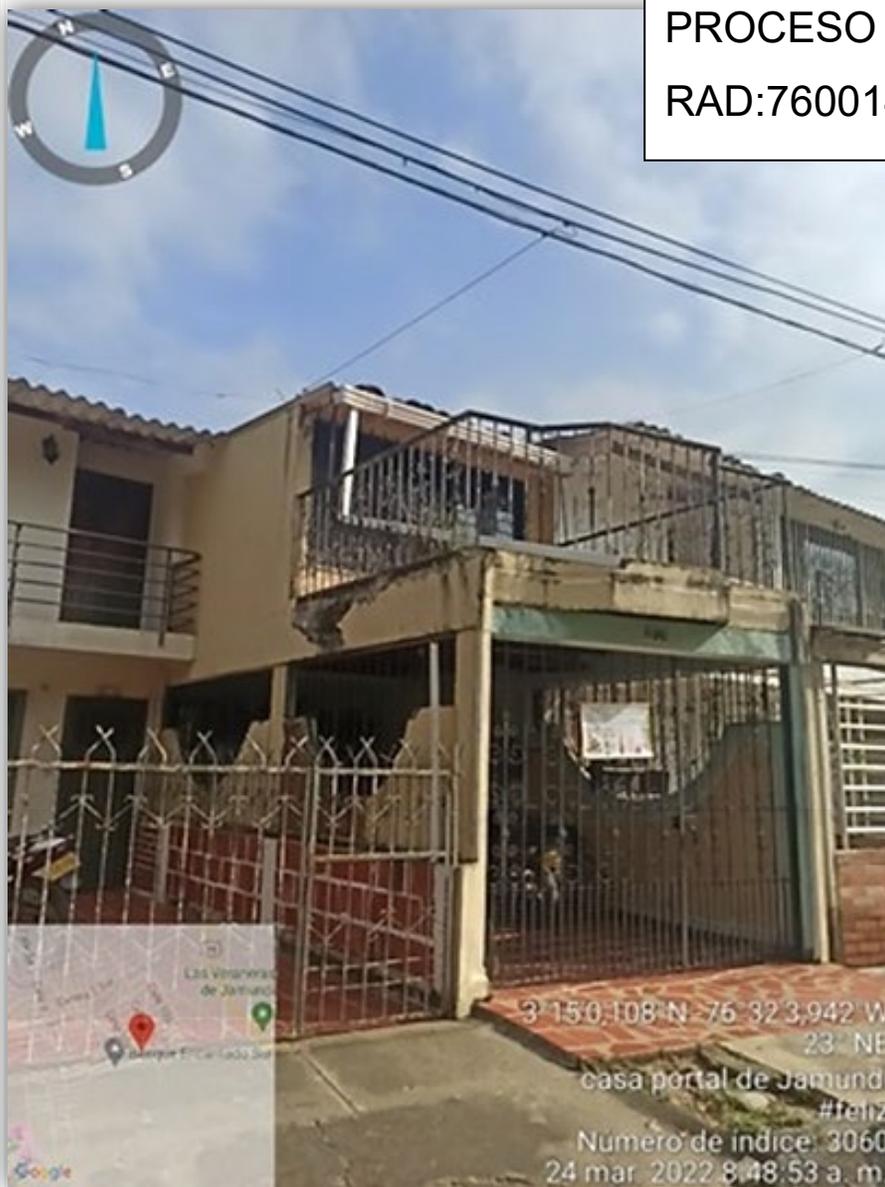
HECTOR MARIO DUQUE SOLANO
C.C. No. 16.682.141 de Cali.
T.P. No.71.551 del Consejo Superior de la Judicatura.

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^a- 13:
BARRIO PORTALES DE
JAMUNDI - Jamundí- Valle

28 de marzo de 2.022

TABLA DE CONTENIDO

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL	3
1.1 FICHA TECNICA.....	3
3.CONSIDERACIONES GENERALES	4
4.INFORMACION CATASTRAL	4
5.1.LINDEROS	4
5. UBICACION GENERAL	5
6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	5
7.UBICACION DEL INMUEBLE	5
7.1 GPS MOVIL TOPOGRAPHER.....	5
7.2 LINDEROS ESPECIALES	6
7.REGLAMENTACION URBANISTICA	6
10. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN	10
9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS	11
9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION	11
9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA:	11
10. INFORMACION JURIDICA	11
11. CUADRO DE AREAS	11
11.1 AREA DEL LOTE:.....	12
11.2 AREA CONSTRUIDA:.....	12
12.SERVICIOS PUBLICOS	12
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
12.77 Valorización.....	12
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	13
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	13
13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	13

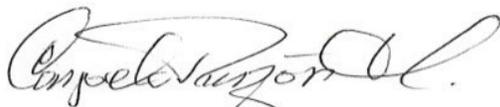
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	13
13.4 SEGURIDAD	13
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	13
14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO.....	13
15.METODOLOGIA VALUATORIA.....	14
15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO	14
16.1. ASPECTO ECONOMICO.....	14
17. INVESTIGACION INDIRECTA.....	15
21. NCLUYO LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES DE QUE TRATA EL 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 RAD:76001400-3023-2018-00684-00
INMUEBLE	Casa de habitación
DIRECCION	AVENIDA 6 S #10 ^a -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">- Certificado de Tradición- Escritura pública No.0109 del 13 de Enero de 1995; de la Notaria Novena del Circulo de Cali.
FECHA DE SOLICITUD	20 de marzo de 2022
FECHA DE VISITA	24 de marzo de 2.022
VALOR COMERCIAL	\$ 81.865.884
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 'Consulta Catastral' interface. On the left, a data panel provides the following information:

- 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, the 'Construcción 1' section lists:

- 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 cadastral map with lot numbers (e.g., 0410, 0411, 0412, 0413, 0415, 0417) and street names like 'CALLE 10A SUR' and 'AVENIDA 6 SUR'. The interface includes a search bar at the top left and a status bar at the bottom with scale (1:1.000), coordinates (Lat: 03° 15' 02,91" Lng: -076° 32' 07,36" CRS: WGS 84), and logos for IGAC and the Government of Colombia.

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

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

Current Reading

Latitude: **3.24991096**

Longitud: **-76.53439888**

de:

Altitude: **1015.00m. above** ^

Altitude: **1005.40m. above M.S.L.**

Accuracy: **7.00m.** ^

PDOP= **1.0**

HDOP= **0.4**

VDOP= **0.8**

Satellites: **18/25**

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 10^a-16 Localizado sobre carrera 5 a sur.

ORIENTE: Con inmueble demarcado con el numero 10^a-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 EI 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.

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Primer nivel: Sala comedor, baño socia, cocina, patio, habitación. Segundo Nivel: dos habitaciones, baño, balcón y área adicional habitación principal
Estructura	Portante conformada por columnas, losas y vigas.
Fachadas	Muros con acabado escafiado
Cielos	En el primer piso placa de concreto con acabado en durita y el segundo piso carece de cieloraso.
Muros	En ladrillos de arcilla, en su mayoría repellados y esgrafiados.
Pisos	Baldosa tipo mayólica.
Puertas	Madera entamborada, hierro puerta principal
Ventanas	Vidrio con perfilaría en hierro.
Cocina	Mesón en concreto con acabado en granito, puertas bajas en madera y muros perimetrales enchapados en cerámica.
Rejas	En varilla en parte superior del patio.
Baños	Cerámica, estucados pintados y enchape.
Zona de ropas	Lavadero prefabricado en cerámica.
Estado:	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.

12.7 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

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	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>Casa En Venta Al Sur De Jamundi Portal De Jamundi</p>  <p>\$ 115.000.000</p> <p>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 45 m² - 3 habitaciones - 2 baños</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>Contactar</p>	<p>4804-8d52</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE</p> <p>\$100.000.000</p> <p>AREA TOTAL DEL TERRENO</p> <p>45 m²</p>
<p>FUENTE : https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/3/1/casas-portal-jamundi-valle?search_terms=casas+portal+jamundi+valle&page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=33a5467b-60ca-4804-8d52-100e88960045&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=</p>	<p>FECHA DE CONSULTA</p> <p>28/03/2022</p>

COMPARABLE 2 (CMP 02)

<p>Casa En Arriendo/venta En Jamundi Portal De Jamundi Vpro3053 2 Baños 95 M2</p>  <p>\$ 135.000.000</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 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>Contactar</p>	<p>CODIGO</p> <p>752b9e8f5f24</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE</p> <p>\$135.000.000</p> <p>AREA TOTAL DEL TERRENO</p> <p>96 m²</p>
<p>FUENTE : https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/5470006646680251805/6/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=6&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=2dd09ddb-7fb1-4cea-8819-752b9e8f5f24&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</p>	<p>FECHA DE CONSULTA</p> <p>28/03/2022</p>

COMPARABLE 3 (CMP 03)

 <p>\$ 135.000.000</p> <p>Jamundí, 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 oficinas 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 https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2270016648298300971/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=5&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=0a876326-45e8-455e-bb4f-fcb5a2da9691&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	FECHA DE CONSULTA 28/03/2022

COMPARABLE 4 (CMP 04)

<p>En Venta, Linda Casa Portal De Jamundi, Jamundi 2 Baños 108 M2</p>  <p>\$ 115.000.000</p> <p>Jamundi, Valle Del Cauca - Venta - Casa - 108 m² - 3 habitaciones - 2 baños</p> <p>linda casa portal de jamundi en Jamundí, 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 : : https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/4770016636637304793/11/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=11&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=ae0af21b-2b01-4d0e-9b87-e636e71f3853&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	FECHA DE CONSULTA 28/03/2022

COMPARABLE 5 (CMP 05)

<p>Venta Casa Portal De Jordan</p>  <p>\$ 120.000.000</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 Jamundí 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 : https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127837943/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=5&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=d0610564-d160-4f0b-b5c0-1c3794841ddc&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	FECHA DE CONSULTA 28/03/2022

18. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS

ANALISIS DE VARIANZA: Puntos críticos							
N°	COMPARAB	PUBLICACION	CODIGO	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m2)	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO	CALCUO DE LOS PUNTOS CRITICOS
1	CMP3	0971/5/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=5&t sec=190&t or=2&t pvid=0a87632645e8-455e-bb4f-fcb5a2da9691&req sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QRfUEFHR		572.017	13.189	173.958.400	0,81
2	CMP2	https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/477001664829830		608.499	23.293	542.548.488	1,44
3	CMP1	0971/3/1/casas-portal-jamundi-valle?search terms=casas+portal+jamundi+valle&page=1&p		583.174	2.032	4.129.853	0,13
4	CMP4	7304793/11/8/casas-portal-jamundi-valle?page=2&pos=11&t sec=190&t or=2&t pvid=ae0af21		593.399	8.193	67.129.135	0,51
5	CMP5	https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/2490131648127		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	
% Asimetría $\%A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$						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
No existe % de Asimetría							

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.

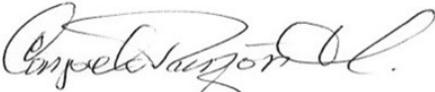
22. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

JUZGADO	RAD.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
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

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

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 Procedimientos Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y la Resolución 202 de 2021 del IJGAD "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:	7836401000000411002300000000	Dirección Principal:	A 85 10A 13 MZ 2 LD 9
N° Predial Antigo:	010004110022000	Dirección Secundaria:	-
Departamento:	78-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	6288680	RAYO SANCHEZ JOSE-RAMON	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
7	-	-	-	-
TOTAL PROPIETARIOS				-

Metricula Inmobiliaria: 370-500404

INFORMACIÓN ECONOMICA

No. Avalúo Catastral	Valor Avalúo Catastral	Vigencia del Avalúo
1	\$ 32.848.000,00	2022
2	\$ 31.889.000,00	2021
3	\$ 30.950.000,00	2020
4	\$ 30.054.000,00	2019
5	\$ 29.123.000,00	2018
6	\$ 28.233.000,00	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


 ROSA LUIS SUAREZ
 Secretario de Despacho
 Secretaría de Hacienda

NOTA:

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

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

Asumo 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 el acto de dominio ni sirve los actos que tenga una Estación o una posesión.

La veracidad del presente documento puede consultarse en la oficina de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí o en su respectivo correo electrónico: secretaria@jamundi.gov.co



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
MUNICIPIO DEL CAUCA

CERTIFICADO CATASTRAL

Código: GF-F-51

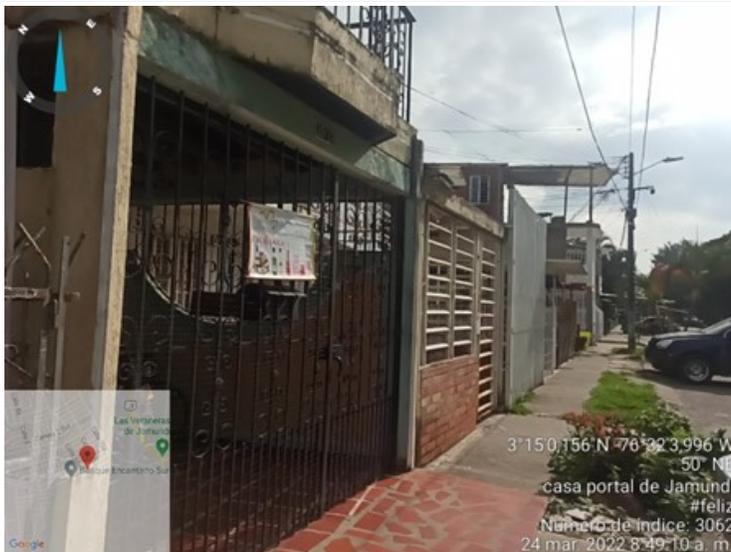
Fecha actualización: 06/12/2021

Versión: 2

Destino Económico:

- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parquaderos, 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 comunidad.
- D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- E. Mineral: 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, Caminerías, Embalses, Refinerías, Sembreros, Lugares de Descarga, Molinos, Fregaderos 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 urbanización.
- 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



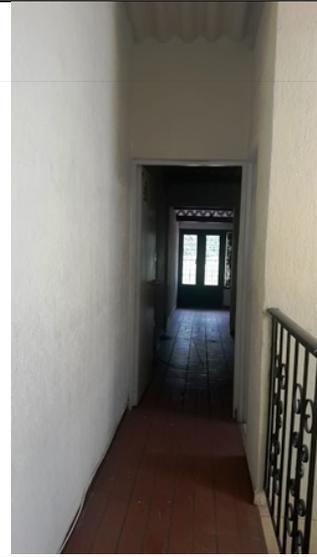
VISTA BALCON CON REJA METALICA Y PISOS EN
BALDOSA



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



PIN de Validación: b1470aa6



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60371284.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1470aa6



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1470aa6



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 85A NO. 16-22 INGENIO III

Teléfono: 3177673890

Correo Electrónico: equilibrioseguro@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.



PIN de Validación: b1470aa6



Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1470aa6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

CERTIFICADO CATASTRAL

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 30-16-89 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:	7636401000000411002200000000	Dirección Principal:	A 6S 10A 13 MZ 2 LO 5
N° Predial Antiguo:	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



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

CERTIFICADO CATASTRAL

Código: GF-F-51

Fecha actualización: 06/12/2021

Versión: 2

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.



**Asociación Lonja Nacional
de Propiedad Raíz y
Avaluadores de Colombia
"ASOLNALPRAC"
NIT.900.851.218-4**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR



**CONSUELO PINZON HERNANDEZ
C.C 60.371.284**

AVALUADOR

VIGENCIA DE 01-02-2022 HASTA 01-02-2023



NIT: 900042850-9

Medellín, 15 de marzo de 2019

**EL DEPARTAMENTO DE RECURSOS HUMANOS DE LA EMPRESA
CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA**

C E R T I F I C A

Que la Sra. CONSUELO PINZON HERNANDEZ , identificada con cedula de ciudadanía N.º 60.371.284, laboro en esta empresa el 20 de junio de 2017 hasta junio del 2018, desempeñando el cargo de **PERITO AVALUADORA** en la elaboración de 65 Avalúos comerciales rurales en términos de la ley 388 de 1997, valor del contrato \$ 85.171.697, por prestación de servicios.

Para mayor Información favor comunicarse al PBX 4444988

Atentamente,

RUBEN FRANCO MEDINA
Representante Legal



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

KAIZEN

Act. de funcionamiento: No. 0020
Agosto de 2003 - Secretaría de Educación de Villavicencio

Confiere a:

Concepción Jiménez Hernández

C.C. 60.371.284 DE CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER)

el Título de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según
los planes y programas vigentes

Anotado folio No. 16 Del Libro de Registro No. 15

Dado en Villavicencio (Meta) el día quince (15) del mes de Diciembre de 2021

Se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Rector (a)
Zuley I. Sosa T.
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C.C. No. 1083.466.633 de Ciénega



CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



CERTIFICADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia, mayo de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Consuelo Pinzón Hernández, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 60371284 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Consuelo Pinzón Hernández, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número SIAVAL-60371284SI, reside en la Ciudad de Santiago De Cali del departamento de Valle Del Cauca

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Consuelo Pinzón Hernández, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284. El(la) señor(a) Consuelo Pinzón Hernández se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación, a diciembre 31 de 2021.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores



La República de Colombia
y en su nombre



El Instituto de Educación para el
Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de Funcionamiento según Resolución N° . 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de programas según Resoluciones N° . 011220 de septiembre 09 de 2015 y 014386 de Noviembre 19 de 2015 de la secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en:

Avalúos

Por 1008 Horas

à

Consuelo Pinzón Hernández

Identificado (a) con documento No. 60.371.284 de Cúcuta, Norte de Santander

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Registrado en el libro del Certificado N° 001 Folio 096 de 2018

Rectora

Secretaria

Dado en Medellín a los 14 días del mes de Diciembre de 2018