

9674 GD 22042507

RAD. 2009-00277-00 MEMORIAL AVALUO PERITO

Alfonso Martinez Ramos <almartinez14@hotmail.com>

Lun 25/04/2022 08:07 AM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Como apoderado de ALEJANDRA BEDOYA RICO Y AMPARO RICO DE BEDOYA, parte demandante del proceso con RAD. 20090027700 que se encuentra en el JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, comedidamente adjunto memorial para su respectivo trámite.

Atentamente,

ALFONSO MARTINEZ RAMOS

ABOGADO

TEL. 8839808 - 3155623095

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI

E. S. D.

REF : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DEMANDANTE : ALEJANDRA BEDOYA RICO Y AMPARO RICO DE BEDOYA

DEMANDADOS : EFRAIN VALENCIA ARAGON, HOY SUS HEREDEROS SIGIFREDO VALENCIA ARAGÓN, EMPERATRIZ VALENCIA DE CHAGUENDO, VICTOR EMILIO VALENCIA ARAGÓN Y LUZ MERY VALENCIA DE URBANO

RADICACIÓN : 7600 14 003 033 2009 00277 00

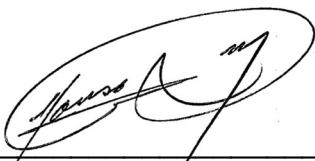
JUZGADO DE ORIGEN : TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI

ALFONSO MARTINEZ RAMOS, mayor de edad y vecino de Cali identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.974.493 de Cali, y con la tarjeta profesional No. 25.857 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado de las señoras **ALEJANDRA BEDOYA RICO Y AMPARO RICO DE BEDOYA**, mayores de edad, y vecinas de la Ciudad de Santiago de Cali, comedidamente informo al Juzgado que por dos ocasiones su despacho a llevado a cabo diligencia de licitación de remate o venta en pública subasta al inmueble materia de la litis y dado en garantía a mis mandantes acreedores, sin que se haya presentado postor alguno a licitar, por cuanto el alto avalúo del inmueble y sector en donde se encuentra ubicado, se dificulta a que los interesados en adquirirlo ofrezcan por el mismo; por tal lo considero infructuoso y pérdida para los intereses de los demandantes acreedores.

Expuesto lo anterior y facultado por el artículo 457 del código general del proceso, presento a su despacho un nuevo AVALUO PERITICIAL, del inmueble por un experto auxiliar de la Justicia registrado en la Lonja de Propiedad raíz, con el objeto de que se le dé el trámite de ley conforme a lo previsto en el Art. 444 del código general del proceso.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Señor juez, atentamente,



ALFONSO MARTINEZ RAMOS - Abogado.
C.C. No. 14.974.493 de Cali.
T.P. No. 25.857 del C. S. de la J.
Tel. 3155623095 – 8839808
Correo electrónico: almartinez14@hotmail.com

Santiago de Cali, Abril 25 de 2.022



PIN de Validación: b2f40a28



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) GUILLERMO RAMOS MOSQUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16602099, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Mayo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16602099.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO RAMOS MOSQUERA 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
28 Mayo 2021

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
28 Mayo 2021

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
28 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f40a28



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
28 Mayo 2021

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
28 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

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
28 Mayo 2021

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
28 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2f40a28



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: CALLE 59A NORTE # 2F NORTE - 02

Teléfono: 3113284288

Correo Electrónico: guilleramosaux@gmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar en 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) GUILLERMO RAMOS MOSQUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16602099.

El(la) señor(a) GUILLERMO RAMOS MOSQUERA 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

b2f40a28

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



PIN de Validación: b2f40a28



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



Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.602.099**

RAMOS MOSQUERA

APELLIDOS
GUILLERMO

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **01-NOV-1956**

CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

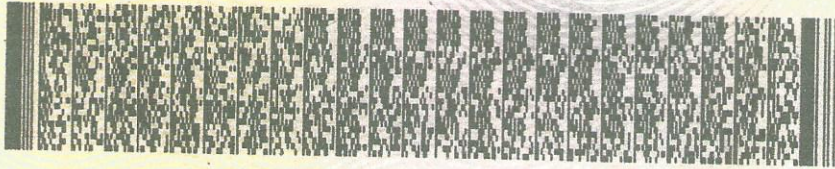
1.60
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

29-OCT-1976 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO



REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-3100100-00044361-M-0016602099-20080811 0001974155A 1 3270011066

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

DIRIGIDO A: Dr. ALFONSO MARTINEZ RAMOS

INFORMACION BÁSICA		NOMBRE SOLICITANTE		Dr. ALFONSO MARTINEZ RAMOS		FECHA DEL AVALÚO		20/04/2022											
NOMBRE CLIENTE		Dr. ALFONSO MARTINEZ RAMOS		D. IDENTIFICACION		C.C. 14.974.493		BANCO		N/A		CONSECUTIVO		220420-0006					
OBJETO AVALÚO		Actualización		DIR. INMUEBLE		CALLE 8 OESTE No. 52-43		BARRIO		EL CORTIJO		NOM. CONJ. O ED.		N/A					
CIUDAD		CALI		COD. DANE		76001		DPTO.		VALLE DEL CAUCA		SECTOR UBIC. INMUEBLE		Urbano		METODOLOGIA VALUATORIA		Comparación - Reposición	
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA																		Con la Técnica Valuadora utilizada se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, tales ofertas o transacciones se han clasificado, analizado e interpretado para llegar a la estimación del valor comercial.	

SERVICIOS PUBLICOS		USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACESO		AMOBILIAMIENTO URBANO		ESTRATO		1		LEGAL BARRIO		Aprobado		TOPOGRAF.		Plano		TRANSP.		Bueno	
ACUEDUCTO		☒		VIVIENDA		☒		ESTADO		BUENO		PARQUES		☒		ARBORIZACION		☒		FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN		Se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio en estudio son moderadas y constantes en el mediano y corto plazo.	
ALCANTARILLADO		☒		INDUSTRIA		☒		PAVIMENTADA		SI		PARADERO		☒		ALAMEDAS		☒					
ENERGIA ELECTRICA		☒		MXTO		☒		ANDENES		SI		ALUMBRADO		☒		CICLORUTAS		☒					
GAS NATURAL		☒		OTRO		☒		SARDINELES		SI		Z. VERDES		☒									
TELEFONIA		☒																					

INFORMACION DEL INMUEBLE		Descripción otros		M. INMOB. PPAL		370-90850		M. INMOB. GJ 4		C. CATASTRAL PPAL		C. CATASTRAL GJ 4	
TIPO		Casa		M. INMOB. GJ 1				M. INMOB. GJ 5		C. CATASTRAL GJ 1		C. CATASTRAL GJ 5	
USO		Vivienda		M. INMOB. GJ 2				M. INMOB. DP 1		C. CATASTRAL GJ 2		C. CATASTRAL DP 1	
CLASE		Unifamiliar		M. INMOB. GJ 3				M. INMOB. DP 2		C. CATASTRAL GJ 3		C. CATASTRAL DP 2	

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION		ESTADO CONSTRUCCION		ESTADO CONSERVACION		Optimo		Bueno		Regular		Malo		Demolicion																													
NUMERO DE PISOS		3		ESTRUCTURA		Tradicional		FACHADA		Pañete y pintura		CUBIERTA		Teja metálica																													
NUMERO SOTANOS		0		NUEVA		☒		TERMINADA		☒		USADA		☒		SIN TERMINAR		☒																									
VETUSTEZ (AÑOS)		50		EN OBRA		AVANCE		TERMINADO		☒		REMODELADO		☒																													
DEPENDENCIAS																																											
SALA		4		BAÑO SOCIAL		2		BAÑO PRIVADO		☒		BAÑO SERVICIO		☒		JARDIN		☒		GARAJES (TOTAL UNIDADES)				LOCAL		☒																	
COMEDOR		☒		ESTAR HAB.		☒		COCINA		1		PATIO INTERIOR		☒		BALCON		☒		CUBIERTO		☒		USO EXCLUSIVO		☒		BAHIA COMUNAL		☒		DOBLE		☒		DEPOSITO		☒		BODEGA		☒	
ESTUDIO		☒		HABITACIONES		☒		CUARTO SERV.		☒		TERRAZA		1		Z. VERDE PRIVADA		☒		DESCUBIERTO		☒		PRIVADO		☒		SENCILLO		☒		SERVIDUMBRE		☒		OFICINA		☒					

ACABADOS		PISOS		MUROS		TECHOS		C. MADER.		C. METAL		BAÑOS		COCINA		PISOS		MUROS		TECHOS		C. MADER.		C. METAL		BAÑOS		COCINA											
ESTADO		MALO		REGULAR		MALO		REGULAR		REGULAR		REGULAR		REGULAR		CALIDAD		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLO		SENCILLO									
PROPIEDAD HORIZONTAL																		DOTACION COMUNAL																					
SOM. A PROP. HORIZONTAL		NO		NUMERO EDIFICIOS		☒		PORTERIA		☒		PISCINA		☒		GJ. VISITAN.		☒		BOMBA EYECTORA		☒		Z. VERDES		☒		SALON COMUNAL		☒		PLANTA ELECTRICA		☒		OTROS		☒	
CONJ. O AGRUP. CERRADA		☒		UNID. POR PISO		☒		CITOFONO		☒		TANQUE AGUA		☒		JUEGOS NIÑOS		☒		A. ACON. CENTRAL		☒		GIMNASIO		☒		SHUT BASURAS		☒		ASCENSOR		☒		☒			
UBICACION INMUEBLE		☒		TOTAL UNIDADES		☒		BICICLETERO		☒		CLUB HOUSE		☒		CANCHA MULTIPLE		☒		CANCHA SQUASH		☒		GOLFITO		☒		EQ. PRESION CONST.		☒		NUMERO ASCENSORES		☒		☒			

ACTUALIDAD EDIFICADORA		COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA		TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION (Meses)		6	
En la actualidad se observa una moderada actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción y/o remodelaciones ampliaciones de viviendas unifamiliares.		De la investigación económica de inmuebles en el sector, se ha podido establecer que presenta una oferta media de inmuebles comparables					

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION	AREA (m²)	VALOR UNITARIO (m²)	VALOR TOTAL
	ÁREA DE TERRENO	132,00	\$ 205.000,00	\$ 27.060.000,00
	ÁREA CONSTRUIDA	262,00	\$ 500.000,00	\$ 131.000.000,00
				\$ 0,00
	VALOR TOTAL AVALUO			\$ 158.060.000,00

TIPO DE VIVIENDA		☒ VIS		☒ NO VIS	
------------------	--	---	--	--	--

DIRECCION ANEXOS		OTRAS DIRECCIONES	
Localización del predio:		El inmueble Lote de terreno No. 79, Manzana D, se encuentra localizado sobre la Calle 8 Oeste No. 52-43 Barrio El Cortijo. Cali	

Descripción del Inmueble:
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Certificados de tradición No. 370-90850, impreso el 24 de Febrero 2022 y Escritura N° 1.444 del 28 de Abril del 2014, Notaria Octava (08) de Cali. Certificado Catastral No. 28223 de fecha 21/07/21. Predial Nacional No. 760010100200100050030000000030. El inmueble objeto de estudio pertenece al Barrio el Cortijo. Municipio de Cali. Departamento Valle del Cauca. País Colombia. **NOTA 1:** el área liquidada corresponde al área privada tomada de los documentos suministrados (CTL y escritura) y coincide con lo evidenciado en físico. **NOTA 2:** El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos con sus respectivos medidores instalados y con las condiciones mínimas de habitabilidad. **NOTA 3:** USO: se evidencia en el momento de la inspección que el inmueble cuenta con uso residencial, el cual es permitido. **NOTA 4:** Normatividad: Tratamientos Urbanísticos: Consolidación 1 - Consolidación urbanística; Área de Actividad: Área Residencial Neta; Índice de Ocupación: 0,7; Índice de Construcción Base: 2; Índice de Construcción Adicional: 0,5. **NOTA 5:** CASA de Tres plantas. **PRIMERA PLANTA:** Cuenta con: Dos salones, una cocina, un baño social, zona de oficinas. **SEGUNDA PLANTA:** Cuenta con: Dos salones, Un baño social. **NOTA 6:** El área del terreno es de: 132 m2. El área construida total es de: 262 m2.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL	
CONDICIONES DE SALUBRIDAD	
BUENAS	
IMPACTO AMBIENTAL	
☒ POSITIVO	
ARBORIZACION	
☒ PARQUES	
☒ Z. VERDES	
☒ OTROS	
☒ NEGATIVO	
PUR. AIRE	
☒ BASURA	
☒ OÍRUS	
INSEGURIDAD	
☒ RUDO	
☒ AGUAS SERVIDAS	



DIRECCION: Calle 8 Oeste No. 52-43
BARRIO: El Cortijo
Area del Terreno 132 M2
Area de construccion 262 M2

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

COMPARACION DE MERCADO

262	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	B/EL CORTIJO	CASA	140,00	250,00	\$ 200.000.000	\$ 190.000.000	6025532727	\$ 730.694	\$52.332	Edificio con un local 2 apartamentos y dos apartaestudios
2	B/EL CORTIJO	CASA	130,00	240,00	\$ 195.000.000	\$ 175.500.000	5713909716	\$ 690.174	\$75.833	Casa de tres plantas, con cinco habitaciones, cinco baños, sotano
3	B/EL CORTIJO	CASA	135,00	220,00	\$ 185.000.000	\$ 166.500.000	6025532727	\$ 615.482	\$230.325	Casa de tres plantas, con cinco habitaciones, cinco baños, sotano
4	B/EL CORTIJO	CASA	135,00	230,00	\$ 175.000.000	\$ 157.500.000	3103932790	\$ 604.312	\$137.098	Vendo casa en ciudad cordoba. De dos planta. Cinco habitaciones, cocina, baño, patio

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
45	100	45%	3,5	54,92%	\$ 1.620.739,00	\$ 890.045,03	\$ 730.693,97
60	100	60%	3	57,42%	\$ 1.620.739,00	\$ 930.565,12	\$ 690.173,88
65	100	65%	3	62,02%	\$ 1.620.739,00	\$ 1.005.256,88	\$ 615.482,12
70	100	70%	2,5	62,71%	\$ 1.620.739,00	\$ 1.016.427,01	\$ 604.311,99
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
77	100	77%	2	69,02%	\$ 1.620.739,00	\$ 1.118.674,58	\$ 502.064,42
						VALOR ADOPTADO	\$ 500.000,00

PROMEDIO	\$123.897
DES ESTAN	\$79.442
COEF VARIA	64,12%
LIM SUP	\$203.339
LIM INF	\$44.455
VALOR ADOPTADO	\$205.000

Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector. El valor asignado al terreno es tomado del promedio, dado a que el inmueble objeto de avaluo se encuentra en la misma localización que las ofertas. En la investigación del sector, no se encontraron inmuebles comparables, dado que los inmuebles que hay en venta son de mayor área de terreno. El valor de las construcciones se toma de acuerdo a la información contenida en la Revista Construdata Edición No. 198 índice de Vivienda unifamiliar. Se estipulan ofertas de cierta manera comparables a la del inmueble objeto de estudio.

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	LIQUIDACIÓN			
77	100	77%	2	69,02%	\$ 1.620.739,00	\$ 1.118.674,58	\$ 502.064,42	Area Lote	132	\$205.000	\$27.060.000
								Area Construcción	262	\$500.000	\$131.000.000
								VALOR TOTAL		\$158.060.000	
								VALOR DEPURADO		\$131.000.000	



REGLAMENTACION URBANISTICA

Título :Plan de Ordenamiento Territorial DE Santiago de cali – Valle del cauca.
Subtítulo :Acuerdo 0373 del 2014.
Ciudad-País :Santiago de Cali

Temas :Aspectos Generales, El Territorio Municipal, Sistema de Áreas Protegidas, Sistemas Estructurantes: Servicios Públicos, Equipamientos colectivos, y Vivienda de Interés Social, Sistema Municipal de Espacio Público, Sistema Estructurante, Sistema Vial Municipal, Zonificación del Suelo Urbano, Reforma Administrativa, Instrumentos de Gestión, Programa de Ejecución, Plan de Inversión, Planos, etc.
Tema Geográfico : Santiago de Cali, Valle del Cauca del Cauca - Colombia

Comuna - Barrio	Comuna 20 - Barrio: El Cortijo
Tratamientos Urbanisticos	Consolidacion 1 - Consolidacion Urbanistica
Area de Actividad	Area Residencial Neta
Indice de Ocupacion	0,7
Indice de Construccion Base	2
ASLAMIENTO POSTERIOR	3 metros
ANTEJARDIN	En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos y/o semisótano únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio; no se permitirán rampas en zonas comerciales o industriales sea cual fuere la característica de la vía.
VOLADIZO	0,5
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	N/A
INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL	0,5
AREAS SUCEPTIBLES A LEGALIZAR	
AREAS FUERA DE NORMA	

NOTA 2: En la Ley 388 de 1997 y el decreto 564 del 2.006, se fijan las pautas y se establecen las sanciones para las construcciones que se adelanten sin licencia.

4. NOTAS ADICIONALES

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Certificados de tradición No. 370-90850, impreso el 24 de Febrero 2022 y Escritura N° 1.444 del 28 de Abril del 2014, Notaria Octava (08) de Cali. Certificado Catastral No. 28223 de fecha 21/07/21. Predial Nacional No. 760010100200100050030000000030. El inmueble objeto de estudio pertenece al Barrio el Cortijo. Municipio de Cali. Departamento Valle del Cauca. País Colombia.

NOTA 1: el área liquidada corresponde al área privada tomada de los documentos suministrados (CTL y escritura) y coincide con lo evidenciado en físico.

NOTA 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos con sus respectivos medidores instalados y con las condiciones mínimas de habitabilidad.

NOTA 3: USO: se evidencia en el momento de la inspección que el inmueble cuenta con uso residencial, el cual es permitido.

NOTA 4: Normatividad: Tratamientos Urbanísticos: Consolidación 1 - Consolidación urbanística; Área de Actividad: Área Residencial Neta; Índice de Ocupación: 0,7; Índice de Construcción Base: 2; Índice de Construcción Adicional: 0,5.

NOTA 5: CASA de Tres plantas: PRIMERA PLANTA: Cuenta con: Dos salones, una cocina, un baño social, zona de oficios. SEGUNDA PLANTA: Cuenta con: Dos salones, Un baño social.

NOTA 6: El área del terreno es de: 132 m2, El área construida total es de: 262 m2.

OBSERVACIONES ESPECIALES

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

El precio que asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

No tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan.

NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje - hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio

- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

No tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



NOMENCLATURA



FRENTE



PRIMER SALON 1 PISO



OFICINA PRIMER PISO



COCINA 1 PISO



SEGUNDO SALON 1 PISO



BAÑOS 1 PISO



GRADAS AL 2 PISO



PRIMER SALON 2 PISO



SEGUNDO SALON 2 PISO



BAÑO 2 PISO



GRADAS AL 3 PISO



TERRAZA 3 PISO

Coordenadas 3.4166475,-76.5595793,19z

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

