

RE: DILICENCIA DE AVALUO COMERCIAL RAD 2016-501

CARLOS RAMIREZ <abogosis@hotmail.com>

Lun 22/08/2022 15:02

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

9706 22082241

Radicación: 7600140030-32-2016-00501-00 Del Juzgado 32 Civil M.P de Cali**Demandante: Yolima Janet Romero Suárez (cesionaria)****Demandado: Nayibe Aristizábal Aristizábal****Proceso: Ejecutivo Hipotecario.}****Ref: ACLARO NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y ADJUNTO DILIGENCIA DE AVALÚO COMERCIAL**

CARLOS ALBERTO RAMIREZ VILLEGAS, Abogado en ejercicio, vecino de la ciudad de Cali, Identificado con numero de cedula 94.507.262de Cali y Tarjeta profesional 227.678 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente escrito, me permito aclarar el número de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de garantía en el presente proceso el cual corresponde al **370-348284**, de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Cali, igualmente en el correspondiente Avalúo comercial, con el ánimo de dar continuidad a la diligencia de remate.

Agradeciendo como siempre su atención.

Atentamente,

CARLOS ALBERTO RAMIREZ VILLEGAS**Abogado****3207798872****Email: abogosis@hotmail.com**

De: CARLOS RAMIREZ**Enviado:** martes, 21 de junio de 2022 8:55 a. m.**Para:** Juzgado 06 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j06ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: DILICENCIA DE SECUESTRO Y AVALUO COMERCIAL RAD 2016-501

S



INFORME AVALUO COMERCIAL URBANO

CARRERA 85 # 33 - 36 "URBANIZACIÓN CANEY LOTE DE TERRENO (#22)
MANZANA (#10)
Nº. PREDIAL: K024600060000
SANTIAGO DE CALI- VALLE DEL CAUCA

QUIEN SOLICITA EL AVALUO
SRA.YOLIMA YANETH ROMERO SUAREZ

PERITO AVALUADOR
ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR

SANTIAGO DE CALI, JUNIO 01 DE 2022

www.valuarq.co

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN CATASTRAL
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES
8. METODOLOGÍA DEL AVALÚO
9. CONSIDERACIONES GENERALES
10. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALUO COMERCIAL URBANO INFORME MEMORIA EXPLICATIVA

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	Tipo de inmueble:	Casa (3) Pisos; el (3) piso está en Obra gris.
1.2.	Departamento:	valle del cauca
1.3.	Municipio:	Santiago de Cali
1.4.	Sector:	urbano
1.5.	Barrio:	"Urbanización Caney. lote (#22) (MZ#10)
1.6.	Dirección:	carrera 85 # 33 - 36
1.7.	Destinación económica:	vivienda
1.8.	Fecha de visita:	Mayo 28 de 2022
1.9.	Fecha de entrega:	Junio 01 de 2022

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº PREDIAL	DIRECCIÓN	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA M2 En (3) pisos	AVALUO CATASTRAL
K024600060000	Carrera 85 # 33 -36 B / Caney	99.00	219.54 APRX.	\$210'809.000.00

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Se ha tenido acceso y examinado los siguientes documentos:

- Escritura publica
- Carta predial de información del incremento del valor catastral
- Carta de actualización de las comunas
- Certificado de tradición

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA

Título De Adquisición

Escritura Pública N° 2.323 de fecha 18 de octubre de 2018.

Matricula inmobiliaria

Matricula inmobiliaria N° 370 - 348284 de la oficina de registro de instrumentos públicos

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Delimitación del Sector

El sector en donde se encuentra el predio en avalúo está determinado por las calles 34 y 36 al norte con las carreras 74 y 76.

LIMITES:

NORTE: diagonal 65, carrera 50 y barrios brisas del limonar y canal de intersección sur.

SUR: carrera 86 – urbanización valle del Lili.

ORIENTE: calle 48 y zona de reserva agrícola.

OCCIDENTE: autopista simón bolívar (calle 25) y calle 42- barrios el ingenio, ciudadela, comfandi, cañaverales y prados del limonar.

Actividad Predominante

De acuerdo al plan de ordenamiento territorial (pot) se Cataloga como: Área de actividad: ZV (zona verde) RN (residencial neta) RP (Residencial predominante) tratamiento: RRH (renovación por rehabilitación) CDM (consolidación con densificación Moderada).

Estratificación Urbana

De acuerdo al manejo que para el sector determina el departamento administrativo municipal como estrato (4).

Vías de acceso e influencia del sector

La malla vial del sector está definida principalmente por las calles 33, 34 y 35 las carreras 83 ,84 y 85. Entre otras, vías de gran importancia en la infraestructura vial del municipio; todas estas vías pavimentadas y en buen estado de conservación.

Infraestructura Urbana

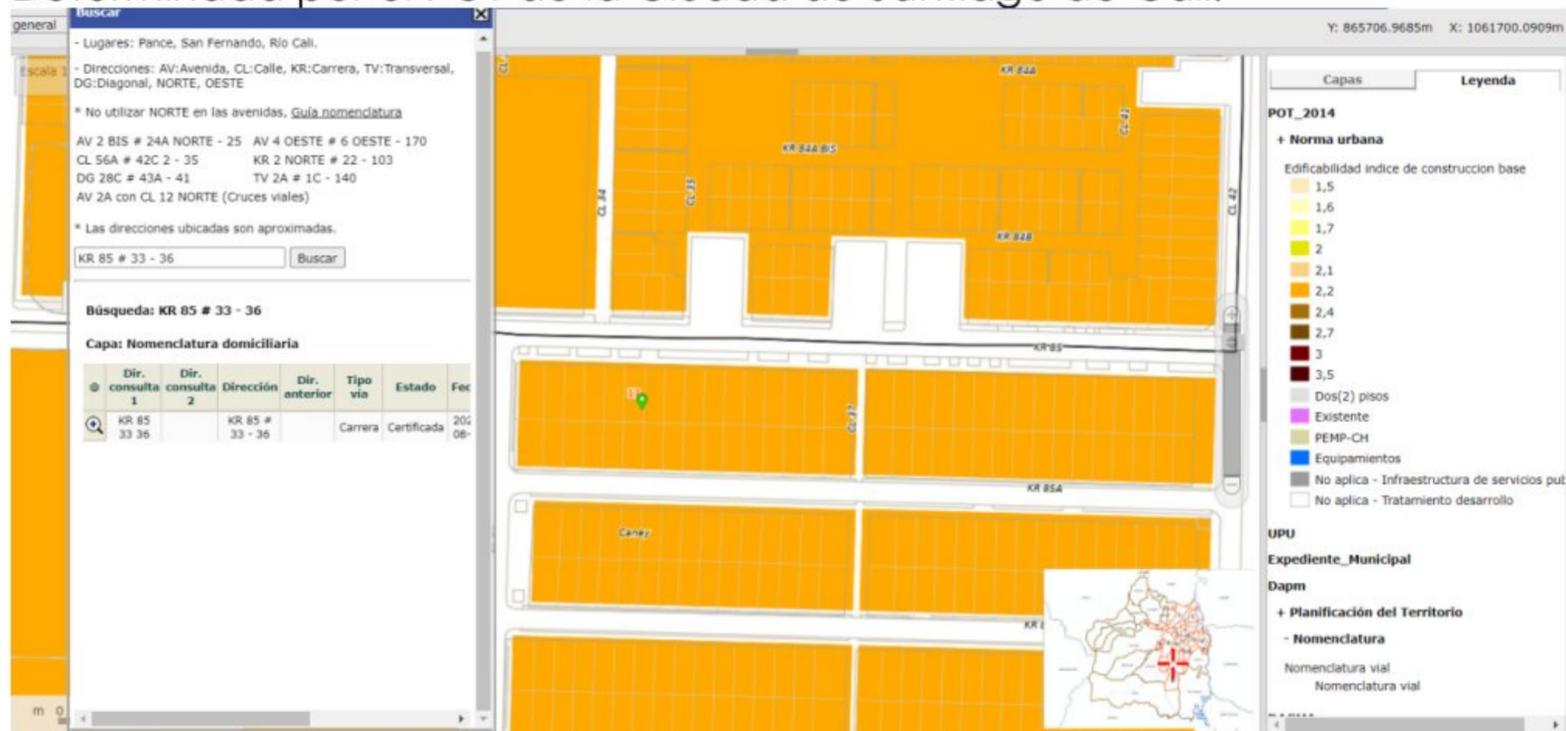
El sector está dotado de infraestructura urbana, donde se destacan estaciones de servicio, supermercados, restaurantes, con esporádica presencia de unidades multifamiliares. El estrato predominante es medio Cuenta además el sector con una excelente cobertura de servicios públicos.

Valorización

La perspectiva de valorización de las tierras en el sector es moderada dado al alto grado de consolidación y se observa que las construcciones. Se mantienen con las características iniciales en que fueron construidas y también se pudo observar que en el sector algunas han sido sometidas a reformas totales. En cuanto a su número de pisos y aprovechamiento de los antejardines.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Determinada por el POT de la Ciudad de Santiago de Cali.



Área de actividad Residencial Neta con índice base de ocupación de 2,2 y adicional de 0,5.

La construcción cumple con los parámetros de la norma urbana.

Predomina un resultado de casas con un área lote de 90 m² en donde se han levantado unidades de 3 pisos.

7. DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES

Características generales del terreno

Ubicación

El predio se encuentra ubicado en la carrera 85 # 33- 36 "Urbanización CANEY lote (# 22), manzana (# 10)".

Áreas

LOTE DE TERRENO: 99.00 M²

AREA CONSTRUIDA: 219.54 M² APRX. En (3) pisos.

LINDEROS GENERALES:

Obtenidos Escritura Pública N° 2.681 de fecha 24 de octubre de 2014; de la notaria 13 del circulo de Cali.

NORTE: En longitud de 6.00 metros, con la carrera 85.

SUR: En Longitud de 6.00 metros, con el lote de terreno # 6 de La Misma manzana.

ORIENTE: En longitud de 16.50 metros, con el lote de terreno # 23 de La misma manzana # 10.

OCC/TE: En longitud de 6.00 metros con la calle 34

Topografía y Relieve

Terreno plano.

Forma Geométrica

Predio de forma rectangular

Relación Frente y Fondo

La relación del frente con respecto a su fondo es de 1:2.3

Vías, clasificación y estado

El predio en avalúo tiene acceso o frente directo con la carrera 85 en pavimento rígido en buen estado de conservación en su conjunto en (2) sentidos, complementan la malla vial del sector de las vías mencionadas en el punto 5.4., en su totalidad de buen estado de conservación.

Servicios Públicos

El sector y el predio cuentan con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble en avalúo está constituido por una casa de (3) pisos, Características De La Construcción Estructura en concreto armado, mampostería en ladrillo con enchapes externamente, repellido y

enlucido internamente, fachada repellada y enlucida, duchas y baños con enchapes en cerámica, entrepisos en losa de concreto, tercer piso está en obra gris.

Estado de Conservación

La construcción se encuentra en buen estado.

Vetustez

25 - 30 años Aprx.

Distribución Interna

La construcción tiene la siguiente distribución en cada piso:

Primer Piso:

- Antejardín con muro a media altura y reja de seguridad.
- Garaje con puerta de acceso en aluminio Anoloc, piso en cerámica con (2) arcos
- Sala con ventanal de (2) naves corredizas Con reja de seguridad externa.
- (1) cuarto de san alejo puerta de acceso en madera.
- (1) baño social (sanitario, lavamanos y duchas) con División en aluminio y acrílico con puerta de acceso en madera.
- Comedor, con ventanal con vidrio de (2) naves con reja de seguridad.
- Cocina, con mesón en acero inoxidable, gabinetes metálicos y mesón auxiliar en mármol.
- Zona de oficios con lavadero de ropas, enchapado en cerámica, con cubierta en losa de concreto.
- Patio sin cubierta con piso en cerámica figurado, en parte con zona verde.

Segundo piso:

- (3) habitaciones, todas con closet en madera
- (1) la habitación principal tiene baño actualmente en remodelación.
- Pasillo que conduce a sala auxiliar.
- Balcón con barandal en aluminio anoloc y piso en cerámica.

Tercer piso:

- Gradadas en cemento.

- Salón en obra gris, al fondo muro en concreto con (2) ventanales y piso general en cemento rustico.
- Con estructura y cubierta metálica.

Áreas y Fuentes

El área ha sido obtenida de la inspección realizada al inmueble con las Rectificaciones y ajustes de las dimensiones de las áreas libres o patios, Geovisor IDESWC, Observatorio Inmobiliario de Cali, Construdata..

USO	AREA M2
Área lote	99.00
Área construida en (3) plantas.	219.54 Aprx.

Servicios Públicos

El inmueble cuenta con los servicios públicos de:

Energía,
 Acueducto,
 Alcantarillado.
 Línea telefónica y
 Gas domiciliario

8. METODO DEL AVALUO

La determinación del valor comercial del inmueble se ha efectuado mediante los siguientes métodos:

- Comparativo o de mercado para el terreno a partir del estudio de ofertas comparables de bienes semejantes en los aspectos de localización, edad de la construcción y sus áreas
- Reposición calculando el valor a nuevo y aplicando la depreciación por edad y estado de conservación.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Las consideraciones más importantes que se utilizaron en el presente Avalúo fueron las siguientes:

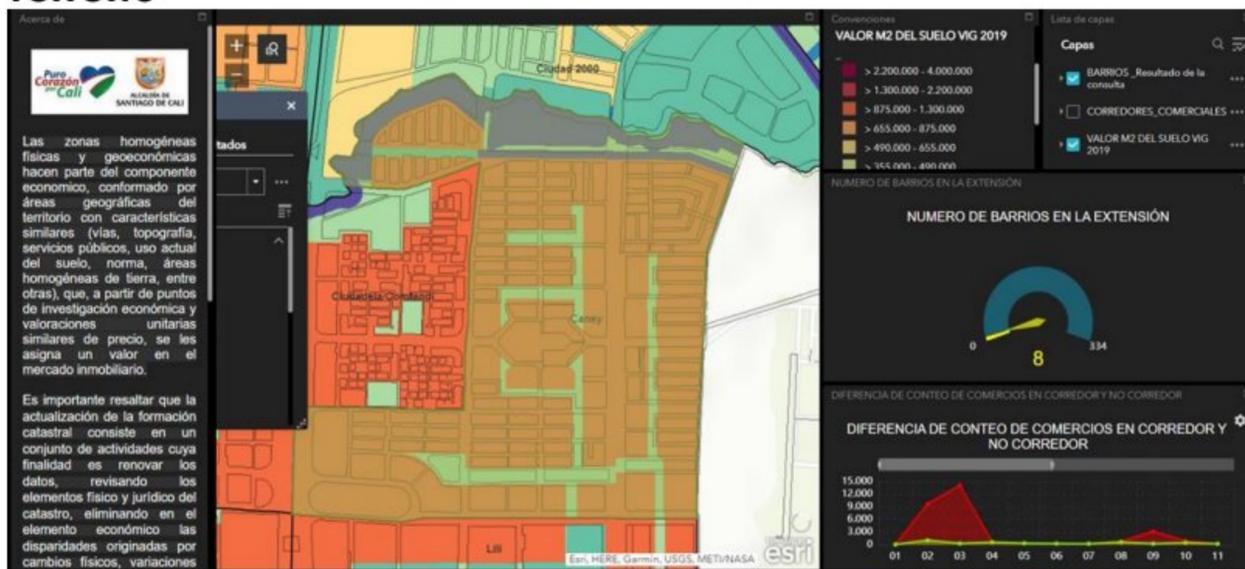
- En la aplicación del método comparativo o de mercado se analizaron los indicadores del valor que se refieren a inmuebles con características similares al que se avaluó.
- La infraestructura de servicios públicos básicos, vías, flujo vehicular, entorno y estado de la construcción.
- Se consideraron otros factores como el estado general que es Bueno.

NOTAS IMPORTANTES DEL AVALUO:

- La propiedad ha sido evaluada de acuerdo a la escritura y documentación aportada por el cliente y se presume que esta información es correcta, pero no se asume ninguna responsabilidad por su exactitud.
- El Avaluador no da opinión de naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de la propiedad. También asume que esta es negociable.
- Cualquier registro fotográfico que se incluye en este avalúo es solamente para ayudar al lector a visualizar la propiedad.
- La investigación económica se adelantó en la ciudad de Cali consistente en encuestas hechas a personas vinculadas al mercado inmobiliario en la región como profesionales del ramo de peritajes, corredores de propiedad raíz, los cuales tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos:
 - Área del predio
 - Ubicación del predio con respecto a los centros de atracción económica
 - Vías de acceso
 - Infraestructura existente
 - Condiciones de desarrollo
 - Comportamiento del mercado inmobiliario.

10. CALCULOS DE VALORES

Terreno



Valor asumido, según observatorio Inmobiliario de Cali: \$ 1.300.000 / m².

Reposición

EDAD	25
VIDA UTIL	100
FACTOR	30,89%
% DE VIDA	25
CLASE	3

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2 NUEVO	FACTOR DEPR	M2 DEPRECIADO	VALOR TOTAL
LOTE	99,0	\$ 1.300.000	n/a	n/a	\$ 128.700.000
PISO 1	81,48	\$ 2.469.000	69,11%	\$ 1.706.326	\$ 139.031.434
PISO 2	69,03	\$ 2.469.000	69,11%	\$ 1.706.326	\$ 117.787.677
PISO 3	69,0	\$ 1.481.400	69,11%	\$ 1.023.796	\$ 70.672.606
TOTAL					\$ 456.191.717,34

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	99,0	n/a	\$ 128.700.000
PISO 1	81,48	\$1.706.326	\$ 139.031.434
PISO 2	69,03	\$1.706.326	\$ 117.787.677
PISO 3 (En Obra Gris)	69,0	\$1.023.796	\$ 70.672.606
TOTAL			\$ 456.191.717

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETESCIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS M/CTE (\$456.191.717)

Atentamente,



ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR
Arquitecto Avaluador
RAA 94382630



PIN de Validación: b1840a83



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) **ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94382630, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-94382630**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR** 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
06 Jul 2018

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1840a83



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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1840a83



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Ago 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
17 Ago 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.



PIN de Validación: b1840a83



Fecha de inscripción 17 Ago 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">• 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 17 Ago 2021	Regimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 61 # 7-64 APARTAMENTO 304 C
Teléfono: 3006976138
Correo Electrónico: xacontero@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94382630.

El(la) señor(a) ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR 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: b1840a83



PIN DE VALIDACIÓN

b1840a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal