

MEMORIAL AVALUO 2019-890

Comunicaciones Banco Cuidad <hugoalbert01@hotmail.com>

Vie 23/09/2022 17:06

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes,

Por medio del presente adjunto memorial dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

Santiago de Cali, Septiembre 23 de 2022.

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo para hacer efectiva la garantía real.

DEMANDANTE: Mónica Andrea Cucuyame y otra

DEMANDADO: Hernán Darío Barragán

RADICACIÓN: 2019/890

JUZGADO DE ORIGEN: 23 Civil Municipal

*Presento a usted el Avaluó de la propiedad del demandado **HERNAN DARIO BARRAGAN**, que se encuentra debidamente embargado y secuestrado, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P.*

❖ Si nos atenemos a lo establecido por el numera 4 ibidem, el avaluó seria:

Avaluó catastral 2022.....\$ 43.268.000

Incremento del 50%.....\$ 21.634.000

Total Avaluó *\$64.902.000*

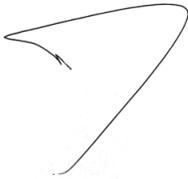
❖ Pero como este avaluó no lo considero idóneo para establecer el valor del inmueble, presento a usted, el avaluó comercial del mismo, realizado por la doctora Adriana Lucia Aguirre Pabón, según el cual el avaluó seria: Ciento Veintidós Millones Trescientos Sesenta y Seis Mil Setecientos Veintisiete pesos m/cte (\$122.366.727)

❖ *Por consiguiente, solicito al señor Juez, tener como avalúo del inmueble para el año 2022, la suma de Ciento Veintidós Millones Trescientos Sesenta y Seis Mil Setecientos Veintisiete pesos m/cte (\$122.366.727)*

Anexos:

- *Avaluó comercial.*
- *Certificado de avalúo catastral para el año 2022.*

Atentamente,



HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C.14.959.486 de Cali

T.P 22.556 C.S.J

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
RAA AVAL 51933039

AVALUO COMERCIAL No.146-21
INMUEBLE URBANO
MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-104812



Dirección: CARRERA 11 No. 11-23

BARRIO URIBE URIBE

Solicitante: ABG. HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
RAD. 760014003023201900890-00

Santiago de Cali, noviembre de 2021



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

Santiago de Cali, 18 de noviembre de 2021.

Doctor
HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
Cali

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: MONICA ANDREA CUCUYAME MOSCOSO Y OTRA
DDO: HERNAN DARIO BARRAGAN
**RAD: 760014003023201900890-00- JUZGADO 7 CM DE EJECUCION DE
SENTENCIAS**

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR**, se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del Inmueble localizado en la Carrera 11 No. 11-23 del Barrio Uribe Uribe, del Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca.

Expongo lo requerido conforme a lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., declaro bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Lo expuesto en el enunciado en la Conclusión del dictamen presentado ante usted son un concepto imparcial, basado en mi leal saber y entender en materia del estudio de Avalúos de Bienes Inmuebles.
2. El dictamen presentado es “claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, **no son** diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-
3. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
4. La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

- 5 Acredito que me encuentro inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores con numero de Avaluador AVAL 51933039 ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia y avalar la especialidad del Perito.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 26 folios.

De acuerdo a su solicitud, establezco el día de hoy los conceptos requeridos por usted de dicho inmueble, teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe como sigue a continuación.

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 51933039



TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- INFORMACION GENERAL:	5
1.1. SOLICITANTE:	5
1.2 TIPO DE AVALUO	5
1.3 DEPARTAMENTO	5
1.4 MUNICIPIO	5
1.5 DIRECCIÓN	5
1.6 BARRIO	5
1.7 DESTINACIÓN ACTUAL	5
1.8. FECHA DE ASIGNACION Y VISITA	5
2.- CONSIDERACIONES GENERALES	5
3- OBJETO DEL AVALUO	5
3.1 DESTINATARIO DEL INFORME	6
4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.	6
5. INFORMACIÓN CATASTRAL	6
6. DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.	7
8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.	7
8.1. USOS DEL SUELO	8
8.2 ESTRATIFICACIÓN:	8
8.3. DIVISION POLITICA.....	9
8.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.	9
8.4.1. Al sector.....	9
8.4.2. Coordenadas	10
8.4.3. Edificaciones Importantes Del Sector.....	10
8.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	10
8.6 ELEMENTOS	10
9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.	10
10.- TIPO DE INMUEBLE.	12



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

10.1	ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.	12
10.2.-	CUADRO DE AREAS.	13
11.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	13
12.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	13
13.	MÉTODO DE AVALÚO.	13
13.1	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	13
13.2	MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.....	14
13.2.1	Depreciación.....	14
14.-	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	15
14.1.	MERCADO INMOBILIARIO	15
14.2.-	DETERMINACION DE VALORES	15
14.2.1	Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.	15
14.2.2.-	Sustentación Del Avalúo.....	17
14.2.3.	Cuadro de Valores.....	17
15.-	RESULTADO DE LA VALUACION	18
16.-	CONSIDERACIONES GENERALES	18
17.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
17.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	20
17.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	20
17.4	SEGURIDAD	20
17.5	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	20
17.6	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	20
18.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:	21
19.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	21
20.-	ANEXOS	22-26



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

1.- INFORMACION GENERAL:

- 1.1. SOLICITANTE:**
ABG. HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
- 1.2 TIPO DE AVALUO:**
Comercial.
- 1.3 DEPARTAMENTO:**
Valle Del Cauca.
- 1.4 MUNICIPIO:**
Cali
- 1.5 DIRECCIÓN:**
Carrera 11 No. 11-23
- 1.6 BARRIO:**
Uribe Uribe
- 1.7 DESTINACIÓN ACTUAL:**
Residencial.
- 1.8. FECHA DE ASIGNACION Y VISITA**

Visita: 16 de noviembre de 2021.
Informe: 18 de noviembre de 2021.

2.- 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.

3- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para proceso Ejecutivo Hipotecario



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

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.

3.1 DESTINATARIO DEL INFORME

Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias

4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, o el título legal de la misma o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza “Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.”

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Destino Económico		VIVIENDA
No. Predial Código Nacional	Predio	768920101000001500038000000000
Área m2:	Lote	99,00
Construcción		83,00
Avalúo Catastral Vigencia 2.021	Predio	\$42.008.000,00



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

6. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- A. Escritura Pública No. 108 de 22 de enero de 2019 de la Notaria 6 del Círculo de Cali..
- B. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-104812
- C. Plano localizador del sector.
- D. Información predial
- E. Recibos del impuesto predial del año 2021.
- F. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali
- G. Indicadores económicos.
- H. Mercado Inmobiliario del sector.

7.- TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-104812	BARRAGAN ORTIZ HERNAN DARIO CC. 1118291469
Número Predial	Título de propiedad
768920101000001500038000000000	Escritura Pública No. 4082 de 19 de octubre de 2015 de la Notaria 23 del Círculo de Cali.
Linderos	Escritura Pública No. 2987 de 16 de agosto de 2011 de la Notaria 23 del Círculo de Cali. Norte: En 6,00 metros con predio e Rosa María Echeverry. Oriente: En 16,50 metros con el predio demarcado con el No. 11-29 sobre la Carrera 11 Sur: En 6,00 metros con la vía pública vehicular Carrera 11 Occidente: En 16,40 metros con el predio demarcado con el No. 11-17 sobre la Carrera 11.

NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO.

8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

Yumbo es uno de los 42 municipios del Valle del Cauca. Está situado al norte de la ciudad de Cali, capital del departamento y principal centro urbano del suroccidente colombiano. Ubicado a 10 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 2 horas del Primer Puerto sobre el Pacífico.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Es conocido como la capital industrial del Valle debido a las más de 2000 fábricas asentadas en su territorio.

Se comunica por vía terrestre con el Puerto de Buenaventura, el más importante puerto de Colombia sobre el océano Pacífico.

Está localizado a 3.35 de Latitud Norte y 79.29 Longitud Oeste.



Su ocupación es netamente residencial con algunos puntos comerciales sobre parques o vías importantes y con actividad de baja u mediana escala.

8.1. DELIMITACION

Limita al Norte con el municipio de Vijes, por el sur con la ciudad de Santiago de Cali, por el oriente con el Municipio de Palmira, al occidente con el Municipio de La Cumbre y con la cordillera Occidental.

8.1. USOS DEL SUELO

El suelo urbano de Yumbo presenta un alta de ocupación, pero este fenómeno contrasta una tendencia de bajos índices de construcción, los cuales se siguen consolidando en los nuevos desarrollos, donde la vivienda predominante es la unifamiliar de 1 y 2 pisos.

8.2 ESTRATIFICACIÓN:

En el estrato III o Medio-Bajo. Las viviendas localizadas en este estrato presentan características de desarrollo progresivo consolidado, puesto que se localizan en el lugar central del Municipio, cuentan con buena conectividad y accesibilidad y en su entorno se ubican los principales y mejores servicios de equipamiento urbano.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

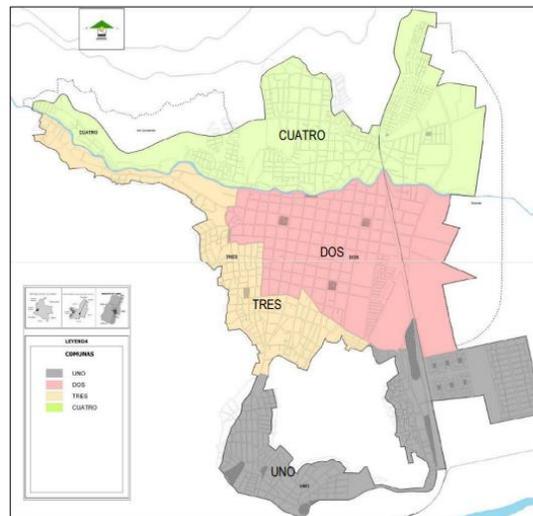
PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

8.3. DIVISION POLITICA

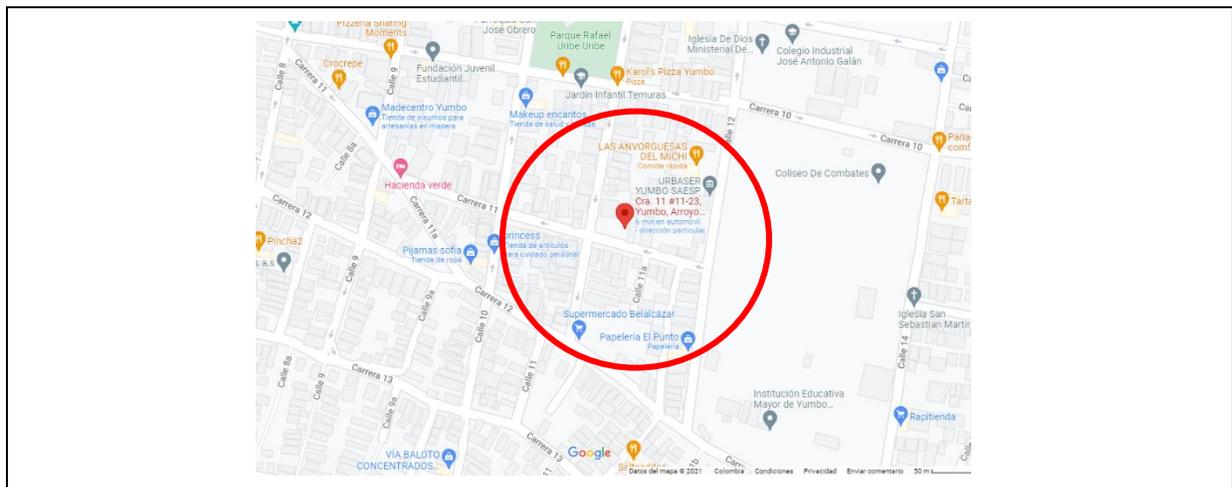
El Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, adoptado mediante Acuerdo del Concejo Municipal N° 0028 del 18 de septiembre de 2001 indicaba que el municipio de Yumbo comprende 10 corregimientos y 16 veredas en la zona rural y en el área urbana está dividido en 4 comunas



8.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

8.4.1. Al sector.

Carrera 6, Carrera 10, Calle 10, Calle 12





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

8.4.2. Coordenadas

WGS84 Long: -76.491400 Lat: 3.57699
MAGNA-SIRGAS Este: 1065120.111 Norte: 887316.550

8.4.3. Edificaciones Importantes Del Sector

- Coliseo de Combates
- Institución Educativa Mayor de Yumbo
- Colegio Industrial José Antonio Galán

8.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Servicio de transporte:

-La empresa Trans Industriales, TransYumbo presta el servicio de Cali-Yumbo-Cali y a su vez tiene recorridos en el casco urbano.- Cuenta con buenas vías, todas pavimentadas.

Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

Los servicios de acueducto y alcantarillado en el municipio de Yumbo son prestados por las Empresas Municipales de Cali – EMCALI – y la Empresa de Servicios Públicos de Yumbo – ESPY., El servicio de energía eléctrica es prestado por EMCALI EICE ESP.

8.6 ELEMENTOS:

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

9.- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, adoptado mediante Acuerdo del Concejo Municipal N° 0028 del 18 de septiembre de 2001.

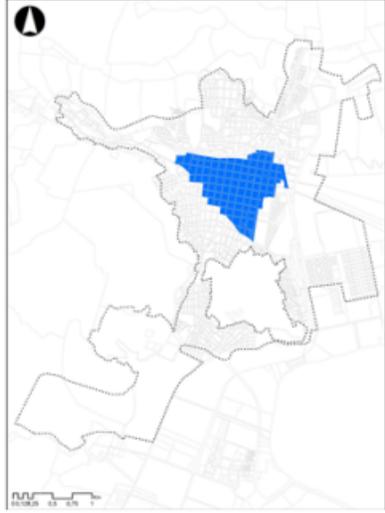


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

SECTOR	CARACTERÍSTICAS FORMALES PREDOMINANTES
Trama urbana original consolidada	<p>Corresponde al primer desarrollo urbano construido desde la colonia donde se ha consolidado históricamente la trama urbana original, desde 1753. Su forma se basa en el Damero o cuadrícula implantada por la herencia española, constituido por manzanas cuadradas y calles continuas dispuestos en forma ortogonal que se "Truncan" al norte a su llegada al Río Yumbo donde las manzanas y los predios adquieren la morfología de éste. Se localiza en terrenos de pendientes mínimas y la mayor parte la conforman los barrios Belalcázar, Bolívar y Uribe Uribe. Las tipologías constructivas corresponden a edificios de 1 a 3 pisos, de estilos heterogéneos, que ocupan lotes de gran extensión. Esta zona posee una densidad neta promedio de 49,29 Viv/Ha (Por debajo de la densidad promedio general de la zona urbana que está en 59,67viv/Ha). Cuenta con el mayor grado de consolidación de la zona urbana, donde se presenta una alta cobertura de infraestructura vial, transporte, equipamientos y servicios públicos</p> 

Artículo. 550.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIA R1 O DE REDENSIFICACION MODERADA Y RENOVACION URBANA: Determinase como Área de Actividad Residencial R-1 o de redensificación moderada y renovación urbana aquellas zonas de la ciudad con carácter eminentemente residencial y cuyo uso principal es el de vivienda.

Artículo 552.- USOS: **Uso Principal:** Vivienda. **Uso Complementario:** Recreacional, comercial, institucional y servicios de bajo impacto.. **Uso Restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas o de economía de escala de bajo impacto ambiental. **Uso Prohibido:** Industria, comercial del alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agrícolas, pecuario, minería y afines.

Artículo 553.- Las construcciones para vivienda que se desarrollen en esta área de actividad deberán cumplir los siguientes requisitos.

- Lote Mínimo. Noventa metros cuadrados (90 m2)
- Frente mínimo seis metros, para viviendas unifamiliares y bifamiliares



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

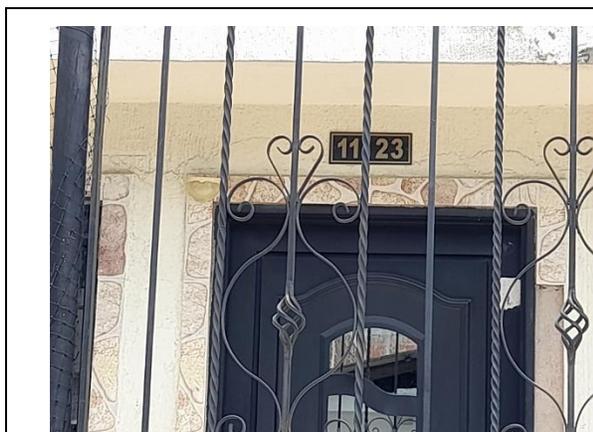
10.- TIPO DE INMUEBLE.

Construcción de un piso con plancha unifamiliar, medianero, de uso Habitacional.

10.1 ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Antejardín, Sala, comedor, tres habitaciones la principal con baño, baño de alcobas, cocina y zona de oficinas
CONSTRUCCIÓN	
Fachadas Estructura	Mampostería confinada. Fachada: Graniplast parte con enchape en cerámica
Cubierta	Losa de concreto repellada pintada
Muros	Repello y pintados
Pisos	En cerámica
Carpintería Metálica	Puerta de Ingreso, Ventanas de fachada, reja de seguridad
Cocina	Mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable con enchape en cerámica
Baño	Completo con división en acrílico y aluminio

Estado:	Bueno.
----------------	--------



NOMENCLATURA



VISTA DE LA CARRERA 11



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

10.2.- CUADRO DE AREAS.

<u>ITEM</u>	<u>AREA M2</u>
Área Lote de Terreno	96,30
Construcción	83,00

11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

- ✓ El inmueble en cuestión, se encuentra utilizado con un uso de suelo específico, bien aprovechado con respecto a ubicación y dimensiones y utilizado de acuerdo a la edificabilidad del sector.

12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

La condición de iluminación del predio es regular -

13. MÉTODO DE AVALÚO.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE 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



13.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado.

El avalúo se hace del área privada, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble, el cual consiste en estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada o sea la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe evaluar es la vida remanente del bien, aplicando coeficientes de depreciación por obsolescencia física y funcional, estado de mantenimiento y posibilidades actuales de comercialización.

13.2.1 Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

14.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

14.1. MERCADO INMOBILIARIO

En el momento se encontraron en el sector las siguientes propiedades en oferta

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPURACIÓN	OFERTA DEPURADA	AREA CONS. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1		nov-21	CASA DOS PISOS	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-yumbo-en-barrio-belcazar-10571M1X1P5u1H	BARRIO BELCAZAR	TEL 3117324403	495.000.000	8%	455.400.000	370	210	680.524	E VENDE CASA EN YUMBO DE 2 PISOS INDEPENDIENTES!! EXCELENTE OPORTUNIDAD PARA INVERTIR O PARA VIVIR!! 1 PISO 4 Habitaciones 2 Baños 1 estudio Cocina Comedor concepto abierto Sala de estar grande 2 patios Zona de lavado Garaje que se puede utilizar como local Ante jardín 2 PISO 5 Habitaciones 2 Baños Comedor y cocina Sala Zona de lavado y patio de ropa - EXCELENTE UBICACIÓN AL FRENTE DEL HOSPITAL LA BUENA ESPERANZA SOBRE VÍA VEHICULAR
2		nov-21	CASA UN PISO	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-yumbo-en-barrio-belcazar-1151E11E1rCn	BARRIO BELCAZAR	TEL 3117324403	370.000.000	8%	340.400.000	300	288	702.077	SE VENDE CASA EN EL BARRIO BELCAZAR DE YUMBO II 1 PISO 3 Habitaciones 1 Baño Cocina Comedor Sala de estar grande patio interior y un patio grande Zona de lavado Garaje Antejardín Con plancha disponible para otro apartamento 1 APARTAMENTO 3 Habitaciones 1 Baño Sala Comedor y cocina Zona de lavado - EXCELENTE UBICACIÓN EN EL BARRIO BELCAZAR SOBRE LA VÍA VEHICULAR - AREA : 11.25 MTS DE ANCHO POR 25.6 DE LARGO
3		nov-21	CASA DOS PISOS INDEPENDIENTES	https://www.gspiac.es.com/co/inmuebles/venta/casa/322507/venta-casa-yumbo-barrio-bolivar	BARRIO BOLIVAR	BEATRIZ LOAIZA CORREA	510.000.000	8%	469.200.000	420	310	688.192	cada piso servicios separados sector seguro parqueadero para moto 2 balcon cada de 2 pisos en el 3er piso terraza encerrado listo para otro apartamento y seguir alquilando ganando dinero mire esto como gran negocio de inversión
4		nov-21	CASA DOS PISOS INDEPENDIENTES	https://www.fincara.es.com/co/inmuebles/venta/yumbo-belcazar/yumbo/439847z	BELALCAZAR	SEJNAUI & ASOCIADOS	470.000.000	8%	432.400.000	297	135,00	702.525	CASA UBICADA EN YUMBO, BARRIO BELCAZAR, 2 PISOS, ESTRATO 3, AREA: 297 MTS2. EN LOTE DE 135 MTS. CONSTA DE: PRIMER PISO 4 OFICINAS, LOCAL, SALA DE ESPERA, 3 BAÑOS, SEGUNDO PISO: 2 APARTAMENTOS, 2 HABITACIONES Y 2 BAÑOS CADA UNO. PRECIO DE VENTA
5		nov-21	CASA UN PISO	https://www.facebook.com/misotadac/item/153086096978497/	BELALCAZAR	ANA MARIA MOGOLLON ACOSTA	158.000.000	8%	145.360.000	100	160,00	620.809	2 HABITACIONES - SALA COMEDOR - COCINA- PATIO GRANDE

14.2.- DETERMINACION DE VALORES

14.2.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización De La Información.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

En la estadística de cálculo del valor del avalúo del inmueble encontrado, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se tomó la información que se asemeja al predio a evaluar y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo Avaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

F_n	:	Factor de negociación
Precio de Venta	:	Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.).
Precio de Negociación	:	Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$F_a = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

F_a = Factor área

Alt = Área del lote tipo (comparable)

Alv = Área del lote a valorar (sujeto)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

14.2.2.- Sustentación Del Avalúo

El avalúo se realizó teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se efectuó el estudio de mercado de inmuebles en el sector para hallar el valor del metro cuadrado del lote de terreno, descontando el valor de la construcción. - Para la construcción se estableció por el método de Reposición a nuevo para vivienda VIP, teniendo como base la construdata edición 200 y valores según Lonja de Propiedad Raíz de Cali .

14.2.3. Cuadro de Valores

CUADRO HOMOGENIZADO DE VALORACIÓN DE LOTE DE TERRENO

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZAD
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 455.400.000	\$ 680.524	210,00	0,90	0,79	0,71	\$ 480.975
2	CMP2	\$ 340.400.000	\$ 702.077	288,00	0,95	0,71	0,68	\$ 474.920
3	CMP3	\$ 469.200.000	\$ 688.192	310,00	0,95	0,70	0,66	\$ 455.025
4	CMP4	\$ 432.400.000	\$ 702.525	135,00	0,80	0,90	0,72	\$ 506.142
5	CMP5	\$ 145.360.000	\$ 620.809	160,00	0,95	0,85	0,81	\$ 503.881
				Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$		\$ 484.189
SUJETO		96,30		S : Desviación		$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$		21.310,14
				Coefficiente de Variación = C.V.				4,4%
				$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				5
				Raíz				2,236
				T(N)				-
				Limite Superior				\$ 506.142
				Limite Inferior				\$ 455.025

CUADRO VALORACION DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	VALOR DE REPOSICION/M ²	EDAD	VUIDIAL	EDADE	VIDA	ESION	DDCORVINI	VCCDDAOLNOPTREUC	CONSTR. M ²
1	\$ 1.800.000,00	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 912.522	83,00	



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

15.- RESULTADO DE LA VALUACION

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote de Terreno	96,30	\$ 484.189,00	\$ 46.627.401,00
Construcción	83,00	912.522,00	75.739.326,00
EL VALOR MAS PROBABLE DEL PREDIO.....			\$ 122.366.727,00

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor más probable para el Inmueble en una cifra de **CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE.** (\$122.366.727,00).

16.- CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
8. **Vigencia del avalúo:** De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos.
9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
12. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
13. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

14. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.
15. La descripción del inmueble fue basada por la información registrada en la diligencia de secuestro.- Por no contar con autorización para el ingreso al predio.

17. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

17.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), los predios objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

17.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, cuenta el sector con un Parque y zonas verdes.

17.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, los inmuebles no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

17.4 SEGURIDAD

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

17.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización

17.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

18. 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.

19. 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,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN

Perito Avaluador

R.A.A. AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

20.- ANEXOS



PIN de Validación: a44c0a0a



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



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) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-51933039**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Mayo 2019	Régimen Académico	

Página 1 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIIN de Validación: a44c0a0a



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



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

09 Mayo 2019

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

04 Mayo 2018

Regimen

Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI

Teléfono: 3113154837

Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: a32b09eb



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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

a32b09eb

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 Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

MACROPROCESO: GESTIÓN DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA	Código: GSG-AJ-F0001
PROCESO: ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS	Versión: 01
SUBPROCESO: N/A	TIR: 130 26 -201
	Fecha de emisión: JULIO 30 DE 2015
REGISTRO: ACTA DE DESPACHO COMISORIO	Página 1 de 2

Alcaldía Municipal de Yumbo

DILIGENCIA:
PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
APODERADO:
COMISIONADO:
DES. COM. No.
RAD. COMISORIO

130-20-07-36-20 DILIGENCIA DE SECUESTRO HIPOTECARIO
MONICA ANDREA CUCUYAME MOSCOSO
ESTEPHANIA ZAPATA TORRES
HERNAN DARIO BARRAGAN ORTIZ
HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI
001
76-001-40-03-023-2019-00890-00

Municipio de Yumbo, martes (10) de noviembre del 2020, hora 02:00 P.M.

Siendo fecha y hora señalada en auto que precede, se procede a llevar a cabo diligencia judicial de secuestro de bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria N°. 370-104812 ubicados en la cra 11 # 11-23 en el Municipio de Yumbo, Comisionado por el JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI mediante despacho comisorio de fecha 16 de enero de 2020. En tal virtud el Dr. CRISANTO EFREN GAVIRIA GOMEZ, delegado mediante decreto 127 de fecha 11 de diciembre del 2018, para la práctica de las comisiones civiles de la cual se adjunta copia en asocio a su Sria Ad-hoc, procede a dar inicio a la diligencia a la cual se hace presente el apoderado doctor HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO quien se identifica con la C.C. N° 14.959.488 de Cali y T. P. N° 22556 del C. S. de la J. con domicilio en la cra 1 # 10-20 oficina 311 edificio Colombia Barrio San Pedro, Teléfono: 3168244994, el despacho ha designado como secuestre a MARICELA CARABALI, identificado con la cédula de ciudadanía N° 31.913.132, delegado de la Sociedad Mejía y Asociados Abogados Especializados S.A.S conforme al poder que adjunta, quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia y se encuentra presente, quien se juramentó, conforme a lo establecido en la ley, jurando cumplir con los deberes que el cargo implica, seguidamente el despacho y el personal se trasladó a la cra 11 # 11-23 en el Municipio de Yumbo, una vez en el lugar fuimos atendidos por la señora CENEIDA PRADO SANCENO identificada con cédula de ciudadanía N°. 31.481.480 de Yumbo. LINDEROS: escritura pública N°. 1040 del 16 de abril de 2019 de la Notaría segunda de Palmira. Descripción: se trata de una casa de habitación de una planta construida en paredes de ladrillo arena y cemento, con techo en loza de concreto, con pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, la cual consta de un jardín con reja de seguridad en hierro con piso en cerámica, a su interior se accede a través de una puerta metálica donde encontramos una sala comedor, cocina con mesón en concreto en habitaciones, un baño completo enchapado en cerámica con reja de seguridad en hierro, 3 habitaciones principales con baño completo, cuenta con los servicios públicos esenciales de energía, agua, alcantarillado y gas domiciliario, su estado de presentación y conservación es bueno. Se hace constancia que La señora CENEIDA PRADO ocupa el inmueble en calidad de arrendataria con un canon de arrendamiento por el valor de \$350.000=, es todo. A petición del apoderado de la parte actora los cánones de arrendamiento quedan secuestrados como los cuales deberán ser consignados en el banco agrario cuenta de depósitos judiciales a órdenes del juzgado veintitres civil municipal de Cali. Es todo. La Inspección Urbana de Policía de Primera Categoría DECLARA legal y oficialmente secuestrado el anterior bien inmueble relacionado y descrito anteriormente por el secuestro y objeto de la presente diligencia, del cual se hace entrega de forma real y material al mismo para lo de su competencia quien manifestó: "Recibo de conformidad al acta y juro cumplir con los deberes de ley, dejando el inmueble en la misma forma que fue secuestrado". El despacho le fija gasto asistenciales al Secuestre el valor de \$150.000 los cuales son cancelados en el acto por el apoderado gestor, no siendo otro el motivo de la presente diligencia se firma por las partes que en ella intervinieron, dejando constancia que no se presentó oposición jurídica atendible a la presente diligencia. Se termina la presente siendo las 3:35 P.M.

EL INSPECTOR

CRISANTO EFREN GAVIRIA GOMEZ

Scanned by CamScanner



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Municipio de Yumbo		Nit 890399025-6		IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO				FACTURA No. 5304570						
No. Predial	Zona	Sect	Comn	Barr.	Verd.	Terr.	Cn. Prd.	N Edif.	N Piso	N Unid.	Tipo	Uso	Tasa de Interes	Periodo Cobrado
	01	01	00	00	0150	0038	0	00	00	0000	URBANO	0038	1.9600%	NE-2020 / NOV-2021
No. Predial Anterior	010101500038000										Barrio	Comuna		
											URIB	COM2		
Matricula	370		Estado Jurídico : PERSUASIVO				Area Terreno Mts		99	Area Construida Mts		83		
Nombre Propietario:	HERNAN DARIO BARRAGAN ORTIZ						No. Propietarios		1		Ultimo Pago		2019-04	
Nit o CC Propietario:	CC 1118291469						Avalúo Actual		\$42,008,000		Avalúo Anterior		\$40,784,000	
Dirección de Predio: K 11 11 23				Dir. de Correspondencia:										
COD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL DEUDA					
1001	Predial Unificado	0	0	0	0	0	244.704	252.048	496,752					
1007	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	61.176	63.012	124,188					
1010	S. Bomberos	0	0	0	0	0	14.682	15.123	29,805					
1501	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	71.827	18.658	90,485					
1507	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	17.957	4.664	22,621					
1510	Interes S. Bomberos	0	0	0	0	0	4.309	1.119	5,428					
TOTAL DEUDA			0	0	0	0	414,655	354,624	769,279					
FECHA LIMITE	PAGA TRIMESTRE			FECHA LIMITE	PAGA AÑO TOTAL									
30-11-2021		\$769,279	MARQUE	30-11-2021		\$769,279	MARQUE							
Ajuste de Intereses	\$0	AQUI		Ajuste de Intereses	\$0	AQUI								
Valor a Pagar	\$769,279			Valor a Pagar	\$769,279									
31-12-2021		\$780,788	MARQUE	31-12-2021		\$780,788	MARQUE							
Ajuste de Intereses	\$0	AQUI		Ajuste de Intereses	\$0	AQUI								
Valor a Pagar	\$780,788			Valor a Pagar	\$780,788									

OBSERVACIONES
 EFECTIVO O CHEQUE A NOMBRE DE MUNICIPIO DE YUMBO, TARJETAS CREDITO O DEBITO, POR TRANSFERENCIA ELECTRONICA. Favor enviar soporte, copia de la factura al correo: ingresos@yumbo.gov.co.
 CANCELAR EN BANCO: BOGOTA (648-04370-1 CORRIENTE), OCCIDENTE (001-15637-1 CORRIENTE), BANCOLOMBIA (621-862385-97 AHORRO), DAVIVIENDA (0550018400003614 AHORRO), BBVA (0013-0572000200050763 AHORRO), AV VILLAS (165-00469-8 CORRIENTE).

Unidad Administrativa Especial de Catastro del Valle del Cauca

CERTIFICADO AVALÚO CATASTRAL

ESTE CERTIFICADO CATASTRAL SE EXPIDE DE ACUERDO A LA RESOLUCION 070 DEL 2011 Y TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DEL 18 DE AGOSTO DE 1999, DIRECTIVA PRESIDENCIAL N° 2 DEL 2000, LEY 962 DE 2005 (ANTITRAMITES)

CERTIFICADO N° CR00546
INFORMA

INFORMACIÓN JURÍDICA				
Propietario (s) o Poseedor (es) Nombre (s) y Apellido (s) / Razón Social	Clave Propietario	% Participación	Tipo de Documento de Identificación	Número de Identificación
HERNAN DARIO BARRAGAN ORTIZ	-	-	C.C.	1.118.291.469

N° Título	Fecha Titulo	Notaria / Juzgado u otros	Ciudad	Fecha de Registro	N° Matricula Inmobiliaria
-	-	-	-	-	370-104812

INFORMACIÓN FÍSICA				INFORMACIÓN ECONÓMICA	
Numero Predial Nacional: 768920101000001500038000000000	Numero Predial : 76892010101500038000	Avalúo Catastral:		\$	43.268.000
Dirección del predio: K 11 11 23		Año de Vigencia:		2022	
Estrato:	2	Resolución No:		No Registra	
Terreno (m²):	99	Fecha de Resolución:		No Registra	
Construcciones (m²):	Destino	Puntos	Área m²	Tipo de predio:	
	01	39	83	URBANO	
Área(s) Anexo(s) de Construcción:	Destino	Tipo	Área m²	Destino Económico:	
	-	-	-	01 - VIVIENDA HASTA 3 PISOS	
Descripción Anexo:					

AVALÚOS RETROACTIVOS (\$)	
2022	
\$ 43.268.000	

 El presente Certificado Catastral se expide para: **EL INTERESADO**, a los 19 diecisiete días del mes de enero de 2022



 DIANA LORENA VANEGAS CAJIAO
 GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
 CATASTRO DEL VALLE DEL CAUCA
 GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

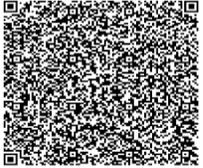
Revisó: Karen Liliana Hurtado Gonzalez - Líder de proceso UAEC

Este Certificado NO es valido sin estampilla para cualquier trámite.

Nota: Artículo 42 de la Resolución 070 del 2011. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Cualquier inquietud referente al presente Certificado Catastral, puede consultarla en el correo electrónico catastrovalle@valledelcauca.gov.co

NIT: 890399029-9
Palacio de San Francisco - Carrera 6 calle 9 y 10
Teléfono: 6200000 ext 1900
Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia

Rcbo No: 99010000005309696 C.C: 1118291469
 BARRAGAN ORTIZ HENAN DARIO
 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DEPTAL
 CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONAR

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 28700
 9451242401 06/12/2021 09:28:20 a.m. 1 DE 1