JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 379

RADICACIÓN:	76-001-31-03-001-2014-00123-00
DEMANDANTE:	JOSÉ ÁLVARO GUTIERREZ CARDONA
DEMANDADO:	GLORIA LUCIA OCHOA GALLON
CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
JUZGADO DE ORIGEN:	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Encontrándose vencido el término de traslado del avalúo del inmueble trabado en la Litis, sin que las partes presentaran objeción alguna, se dispondrá a otorgarle firmeza. En consecuencia,

RESUELVE:

ÚNICO: OTORGAR FIRMEZA al avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, obrante a ID 27 y 28 del cuaderno principal del expediente digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

Ejecutoriada la providencia, vuélvase a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

RV: AVALUO ACTUALIZADO

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 20/04/2021 10:14

1 archivos adjuntos (362 KB)

2014-00123.pdf;

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo,

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

JESSICA JULIETH OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

icontec ISO 9001 CO-SC5780-178

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

De: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 20 de abril de 2021 9:14
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Rv: AVALUO ACTUALIZADO

De: Flor Castañeda <flordemariacg@yahoo.com>
Enviado: martes, 20 de abril de 2021 8:27
Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: AVALUO ACTUALIZADO

Cordial Saludo adjunto avaluó actualizado.

Flor De María Castañeda Gamboa
Abogada

Señor:
JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI E.S. D.

PROCESO: **EJECUTIVO HIPOTECARIO**
DEMANDANTE: **JOSE ALVARO GUTIERREZ CARDONA**
DEMANDADO: **GLORIA LUCIA OCHOA GALLON**
RADICADO: **2014-00123**
ASUNTO: **AVALUO**
JUZGADO DE ORIGEN: 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

La suscrita **FLOR DE MARIA CASTAÑEDA GAMBOA,** mayor de edad y vecina de Cali, abogada titulada y en ejercicio identificada con la cedula de ciudadanía No. **31.304.329** expedida en la ciudad de Cali, portadora de la Tarjeta Profesional No. 52333 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición e apoderada del demandante, señor **JOSE ALVARO GUTIERREZ CARDONA**, llego a su despacho mediante el presente memorial, anexo **AVALUO,** del bien objeto de la Litis.

El bien inmueble objeto del avaluó, se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria **370-114028** el cual se encuentra situado en la K 39 2 A 38 estrato 4.
Tiene como Área de terreno (m2):198 y un Total de Área Construcción (m2):278.

- **EL AVALUO CATASTRAL ESTA POR VALOR DE** DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS **($216.991.000) MCTE.**

- **EL 50% DE ESTE VALOR CORRESPONDE A LA SUMA DE** CIENTO OCHO MILLONES CUATROCIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS **($108.495.500.) MCTE.**

- **VALOR TOTAL DEL AVALUO DEL BIEN es** de TRECIENTOS VEINTI CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS. **($325.486.500) MCTE.**

Calle 11 # 1-07 Of. 204 Edificio Garcés
Tel: 8895639 - Celular 315- 5740433 E-mail:
flordemariacg@yahoo.com
Cali - Valle

Flor De María Castañeda Gamboa
Abogada



❖ **ANEXO AVALUO, EXPEDIDO POR CATASTRO.**

Solicito muy comedidamente a su señoría poner a disposición de las partes el presente avalúo, con el fin de que sea aprobado.

Cordialmente,

FLOR DE MARIA CASTAÑEDA GAMBOA
C.C. 31.304.329 de Cali
T.P. 52.333 del C.S.J.

Calle 11 # 1-07 Of. 204 Edificio Garcés
Tel: 8895639 - Celular 315- 5740433 E-mail:
flordemariacg@yahoo.com
Cali - Valle

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 27723

Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	**Clave Propiet.**	**% Partic.**	**Tipo Documento de Identificación**	**No. de Documento**
OCHOA GALLON GLORIA LUCIA	3	100%	CC	29085705

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
2023	30/06/2005	12	CALI	20/10/2005	114028

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100190700040004000000004	**Avalúo catastral:** $216,991,000 **Año de Vigencia:** 2021
Dirección Predio: K39 2 A 38	**Resolución No:** S 5933 **Fecha de la Resolución:** 31/12/2020
Estrato: 4	**Tipo de Predio:** CONST.
Total Área terreno (m^2): 198 **Total Área Construcción (m^2):** 278	**Destino Económico :** **3** HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS **114** COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 9	**Descripción Anexo:** ESTRUC.METALICA; CUBIERTA TRASLUCIDA, PISO BALDOSA

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 16 días del mes de abril del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 27723

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.


GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA
Recibo No: 9901000000646493340 C.C: 31304329
FLOR DE MARIA CASTAÑEDA GAMBOA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7700
29582948 16/04/2021 11:55:32 a.m. 1 DE 1

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PUBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS MUNICIPALES

CONTRIBUYENTE

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO	FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO	RECIBO OFICIAL No
16-04-2021	24-04-2021	**333300897196**

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE: RICARDO GARCIA CASTRO

CORREO ELECTRONICO:

TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	DV	VALOR CONTRATO O REGISTRO	TELÉFONO
CC	94490451		0	

ORGANISMO: SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
	TOTAL	3,700

BANCO GNB SUDAMERIS S.A. PR. MUNICIPIO CALI CALI 16 ABR 2021

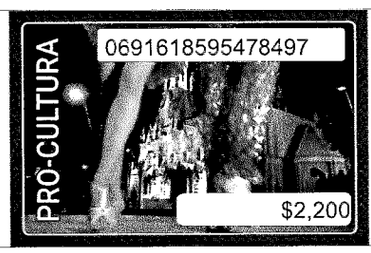
NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

---

ESTAMPILLAS

Recibo oficial NÃºmero: 333300897196







SAE GOBERNACION VALLE
14/04/2021-11:58:37a.m.
#1408 Ref: 9901[redacted]340 CI: 89411
Ref Alt: 0[redacted]19991211546
2315242-9901[redacted]340121115 46
RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
EFECTIVO : 7,700.00
VALOR TOTAL: 7,700.00

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000004649340 FECHA EXPEDICION 16/04/2021

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: FLOR DE MARIA CASTAÑEDA GAMBOA C.C O NIT: 31304329

DEPENDENCIA: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICI

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: $ 7.700 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: $ 7.700 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 29582948

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.
ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO

V-1.4

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 1324

RADICACIÓN:	76-001-31-03-001-2014-00123-00
DEMANDANTE:	JOSÉ ÁLVARO GUTIERREZ CARDONA
DEMANDADO:	GLORIA LUCIA OCHOA GALLON
CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
JUZGADO DE ORIGEN:	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Revisado el expediente, se observa que a índice 27 del cuaderno principal del expediente digital, obra memorial aportado por la apoderada de la parte actora correspondiente al avalúo del inmueble cautelado en el presente proceso, del cual se correrá traslado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

En consecuencia, el Juzgado,

DISPONE:

ÚNICO.- CORRER TRASLADO por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones, al avalúo relacionado a continuación:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO CATASTRAL	INCREMENTO 50%	TOTAL AVALUO
370-114028	$216.991.000	$108.495.500	$325.486.500

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TK

Firmado Por:

DARIO MILLAN LEGUIZAMON
JUEZ
JUEZ - EJECUCIÓN 001 SENTENCIAS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a0b201b4fca8d0f9afa1124e2fcd7dbaa1e61f3b8be45925e1b609248de4b60d**
Documento generado en 31/05/2021 12:48:35 PM

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 389

RADICACIÓN:	76-001-31-03-001-2017-00154-00
DEMANDANTE:	José Manuel Sánchez Dasilva (Cesionario)
DEMANDADOS:	Sociedad Caicedo de la Serna & Cía Ltda
PROCESO:	Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

Habiendo la parte actora complementado el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-31014, se procederá a correr traslado del mismo, de conformidad con el artículo 444 del C.G.P. para que las partes presentes las observaciones que consideren pertinentes.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: CORRER TRASLADO por el término de DIEZ (10) DÍAS, para que los interesados presenten sus observaciones, al AVALÚO COMERCIAL del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-31014, obrante a ID 04, 09 y 10 del cuaderno principal del expediente digital.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

RV: Rad: 2.017-154-01 juzgado: 1 civil del circuito de ejecucion de sentencias de Cali, demandado: Sociedad Caicedo de la Serna y Cpñia limitada.

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 08/11/2021 10:54

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

icontec ISO 9001 CO-SC5780-178

IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

De: nadal nadal <nadal2151@hotmail.com>
Enviado: lunes, 8 de noviembre de 2021 9:24
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Rad: 2.017-154-01 juzgado: 1 civil del circuito de ejecucion de sentencias de Cali, demandado: Sociedad Caicedo de la Serna y Cpñia limitada.

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

AVALUO OFICINA No. 402
EDIFICIO ALCAZAR



DIRECCIÓN
CALLE 15 NORTE No. 6 N - 34
SANTIAGO DE CALI, OCTUBRE DEL 2.021

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

Santiago de Cali, octubre 28 del 2.021

Señor
Dr. JAIRO ALVEAR
L. C.

REF. **AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 N # 6 N -34 OFICINA 402, EDIFICIO ALCAZAR.**

En atención a su amable solicitud, presento informe del valor comercial del inmueble citado ubicado en el municipio de Cali.

Certifico no tener interés comercial alguno en la propiedad por tal razón he sido imparcial de acuerdo al código de ética del avaluador. Espero que el resultado de este estudio sea de gran importancia en cualquier decisión que se adopte en torno al inmueble.

El presente avalúo fue elaborado con los parámetros técnicos establecidos y bajo pautas y normas legales establecidas por el decreto 422 del 2.000, la resolución 762 de 1.998, decreto 1420 de 1.998, ley 1673 del 2.013 y la resolución 620 del 2.008.

Agradecido de su atención a la presente.

Cordialmente,



ING. JAMES MILLAN VINASCO
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

Santiago de Cali, octubre 28 del 2.021

Señor
DR. JAIRO ALVEAR
Ciudad

Apreciado Dr.

De acuerdo con su solicitud, estamos enviando el avalúo comercial de la oficina, ubicada en la **Carrera 15 N No. 6 -34, oficina 402, Edificio Alcázar,** de la actual nomenclatura de Cali.

	M2	VALOR M2	TOTAL
VALOR OFICINA	84.79	$ 3.688.762	$ 312.770.000
TOTAL			$ 312.770.000

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: TRESCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente,



ING. JAMES MILLAN VINASCO
RAA AVAL 16726472

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

Ciudad y Fecha Santiago de Cali, octubre 28 del 2.021

Solicitante del estudio: Dr. Jairo Alvear

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

Dirección	Calle 15 N No. 6 - 34, oficina 402.
Propietarios	Caicedo de la Serna y Cía. Ltda.
Clase de Inmueble	Oficina
Localización	Barrio Granada
Estrato	Comercial
Vecindario	Comercial y residencial
Vías de acceso al sector	Avenida octava norte
Del predio	Avenida sexta y Calle 15
Transporte	Público y privado
Servicio públicos	Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.
Otros	Sardineles, andenes, calzada vehicular

2. ASPECTO JURÍDICO.
Titulación

ESCRITURA PUBLICA	Escritura P. No. 4188 del 7 de diciembre de 1.978, Notaria primera de Cali.
MATRICULA INMOBILIARIA	370-31014
ID. PREDIO	0000169932 (oficina)
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura pública No. 2085 del 2 de agosto de 1.977, Notaria primera de Cali
AVALÚO CATASTRAL 2.021 , OFICINA 402	$ 169.248.000
VALOR ADMINISTRACIÓN 2.021	$ 472.000

NOTA: Esta identificación no constituye estudio Jurídico de títulos, por tal motivo debe tomarse como referencia informativa sobre la procedencia del predio.

3. NORMAS URBANAS

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) de Santiago de Cali, la clasificación del suelo es: **AREA DE ACTIVIDAD MIXTA**.

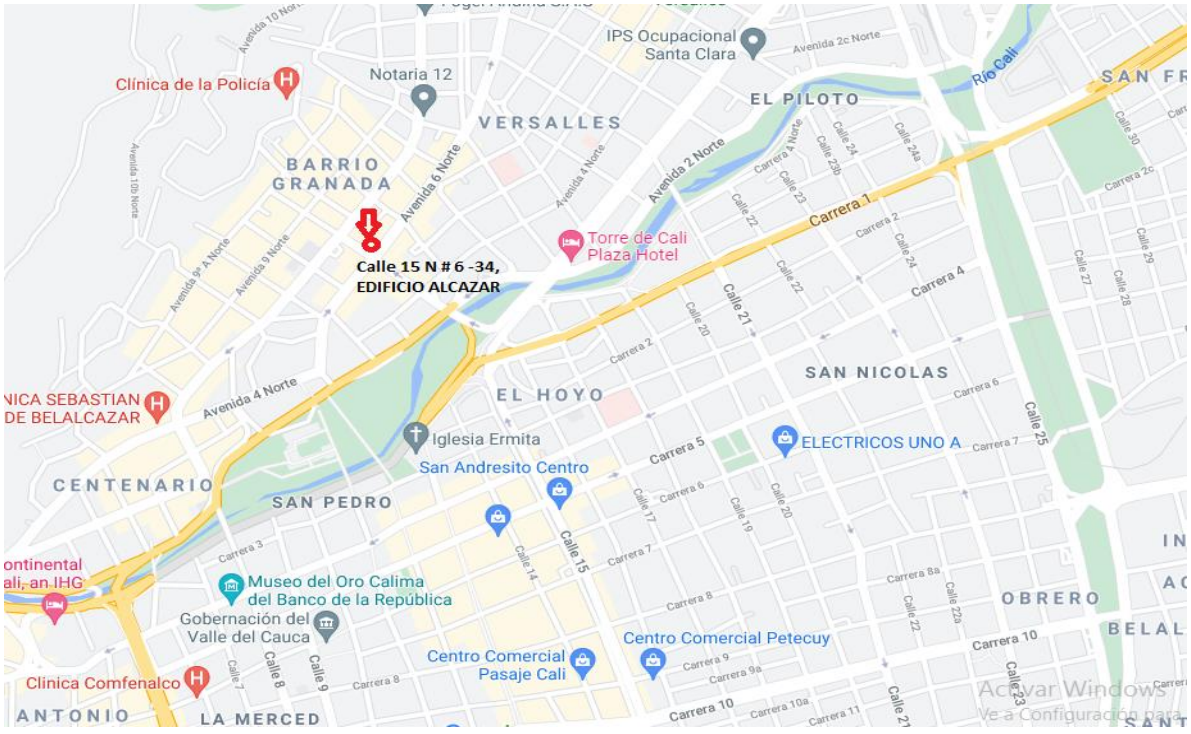
ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

AREA DE ACTIVIDAD MIXTA

Pertenecen al área de actividad mixta los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60 % del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no ha sido convenientemente adoptada para su realización.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.

Sus medidas, cabida y linderos generales y especiales son: Inmueble esquinero ubicado en el Barrio Granada, en el cruce de la avenida sexta y la Calle 15, en el sexto piso, Edificio Alcázar. Colindando con los barrios Versalles, Juanambú y Santa Mónica Norte de Santiago de Cali.



LINDEROS GENERALES

Se encuentran descritos en las siguientes Escrituras:

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

OFICINA No. 402	Escritura P. No. 4188 de Diciembre 7 de 1.978, notaría primera de Cali

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

OFICINA NO.4-02 PARA PROFESIONALES Y/O ADMINISTRACION DE NEGOCIOS COMERCIALES LOCALIZADA EN EL 4 PISO DEL EDIFICIO ALCAZAR. SE ACCEDE A ELLA A TRAVES DE LA PUERTA COMUN DEL INMUEBLE NO.6-N-34 DE LA CALLE 15 NORTE ESTA SERVIDA POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS COMUNES ACCESO, HALLS, GRADAS Y ASCENSORES Y UN CORREDOR COMUN CIRCUNSTANCIAL DE CIRCULACION.- AREA PRIVADA O EXCLUSIVA 84.79 MTS.2. ALTURA LIBRE 2.35 MTS NADIR NIVEL 8.70 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 3 PISO CENIT NIVEL 11.05 MTS DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL 5 PISO LINDEROS: DE CONFORMIDAD CON EL PLANO ANEXO PL #6 SUS LINDEROS ESPECIALES CON INDICACION DE PUNTOS, DISTANCIAS Y ORIENTACION SON LOS SIGUIENTES: PARTIENDO DEL PUNTO 4 LOCALIZADO EN SU EXTREMO NOROCCIDENTAL SE SIGUE AL ORIENTE 5.45 MTS AL PUNTO 15 AL NORTE 0.075 MTS AL 30 PUERTA COMUN DE ACCESO A ESTA OFICINA Y MURO CIRCUNSTANCIAL COMUN CON EL CORREDOR COMUN CIRCUNSTANCIAL.- SE SIGUE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 8.225 MTS AL PUNTO 16 COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-03 AL SUR 5.40 MTS AL 17 AL OCCIDENTE 0.25 MTS AL 17A Y AL SUR 0.60 MTS AL 18 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL ESPACIO COMUN AEREO SOBRE LA TERRAZA COMUN B QUE SIRVE DE CUBIERTA COMUN AL PORTICO COMUN DE USO PUBLICO CON FRENTE A LA AVENIDA 6 NORTE.- AL OCCIDENTE 6.80 MTS AL PUNTO 19 FACHADA PRINCIPAL COMUN CON EL VACIO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN CON FRENTE A LA CALLE 15 NORTE SE SIGUE AL NORTE 0.80 MTS AL PUNTO 19A AL OCCIDENTE 0.40 MTS AL 19B Y AL SUR 0.80 MTS AL PUNTO 20 BAJANTE COMUN DE AGUAS LLUVIAS Y COLUMNA COMUN ESTRUCTURAL CON EL VACIO ANTES CITADO SE SIGUE AL OCCIDENTE 6.75 MTS AL PUNTO 21 FACHADA PRINCIPAL COMUN AL MEDIO CON EL ESPACIO AEREO COMUN SOBRE EL ANTEJARDIN COMUN A LA CALLE 15 NORTE AL NORTE 0.80 MTS AL 22 Y AL OCCIDENTE 0.20 MTS AL PUNTO 9 COLUMNA ESTRUCTURAL COMUN Y BAJANTE COMUN DE AGUAS NEGRAS CON LA OFICINA NO.4-01.- AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.30 MTS AL PUNTO 8 AL OESTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 0.675 MTS AL 7 Y AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO EN 1.775 MTS AL PUNTO 8A COLINDANDO CON LA OFICINA NO.4-01 SE SIGUE AL ESTE 1.275 MTS AL 8B AL NORTE 0.35 MTS AL 8C Y AL OESTE 0.05 MTS AL PUNTO 5 MURO COMUN AL MEDIO CON BUITRON COMUN SE SIGUE AL NORTE POR EL EJE DEL MURO MEDIANERO 1.70 MTS HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PUNTO 4 COLINDANDO CON LA OFICINA 4-01.-

4.1. TOPOGRAFIA DEL SECTOR:

Relieve	Plano

CUADRO DE AREAS

Área Oficina	84.79 m2

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

4.2 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES:

Vida Actual (años)	44 años
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	56 años
Estado de Conservación	Remodelado
Acabados	Nuevos

4.3 MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

ESTRUCTURA	Cimentación en zapatas y vigas de concreto
ENTREPISOS	Concreto
PAREDES	Ladrillo (estucadas y pintadas). Baños enchapados
PISOS	Laminado en madera. (nuevo)
MADERA	Puertas, marcos, muebles en madera (oficina principal), barra comedor, recepción, muebles cocina (nuevo)
CIELORASO	Panel yeso, estuco y pintura. (nuevo)
VENTANAS	Aluminio cortinas con sistema enrollable, oficina (nuevo)
SALIDA TELEFONICA	Si
BAÑOS	Enchapados, vidrio templado, ducha(nuevo)
PUERTA PRINCIPAL	Blindada.(nuevo)

4.4 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipo de la Construcción:
Se trata de una oficina ubicada en el cuarto piso del Edificio Alcázar. Consta de recepción, oficina principal con su baño privado, dos divisiones para oficina en vidrio templado, cada una con aire acondicionado, baño social y cocineta con su mueble en madera y barra comedor. La oficina ha sido remodelada totalmente, con acabados de primera. Tiene los siguientes elementos comunes, acceso, halls, gradas, ascensores y corredor común de circulación. La oficina 402, no tiene parqueadero. El edificio tiene ascensores (2), planta eléctrica, motobombas de presión, portería vigilada.

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

5. UTILIZACIÓN ECONOMICA : Oficina.

5.1 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA : Regular.

5.2 Comportamiento de la oferta y Demanda de este tipo de inmuebles en la zona : Moderada a buena.

6. CONSIDERACIONES : Este estudio se propone obtener el valor comercial actual del inmueble analizado, tomando como base las tendencias de la oferta y demanda de propiedad raíz, en el sector y la posible rentabilidad del bien avaluado, respondiendo necesariamente a la situación de mercado.
El valor del avaluó, puede diferir del precio final de compraventa por factores como: la habilidad de los negociadores, la forma de pago, la necesidad de alguna de las partes, plazo de entrega, por lo tanto, el valor del avaluó, debe tomarse como una guía de negociación.

7. EXPLICACION DE LOS SISTEMAS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

7.1 METODO COMPARATIVO DEL MERCADO

Se define como una serie de procedimientos mediante los cuales se obtiene el valor de una propiedad, comparando está a otras propiedades de características similares mediante la aplicación de unidades apropiadas de comparación y homogeneización. Los valores se someten al análisis estadístico y se determina el valor.
Las características y cualidades a establecer tienen que ver con:
-Localización y ubicación
-Entorno urbanístico
-Características físicas

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

-Tipo, calidad de la edificación.
-Estado de Conservación. Acabados. Amoblamiento.
-Áreas.
El análisis estadístico consiste en calcular la desviación estándar y el coeficiente de variación para establecer si la muestra de valores obtenida del mercado es consistente.

8. CALCULO DE VALORES

METODO COMPARATIVO

La investigación indirecta corresponde a la aplicación del método comparativo o de mercado, metodología reglamentada según Resolución 620 de 2008 del IGAC de Ordenamiento Territorial, en el cual se presentan los puntos de investigación de predios con usos de suelo similares al predio objeto de valoración o con usos de suelo permitidos comparables, tipo de área urbanizada y localización en la zona normativa.

La calificación de los factores de homogenización, lo tomamos del Dr. Oscar Borrero Ochoa en su libro de Avalúos de inmuebles y garantías. En el cual nos da las bases para poder homogenizar otros factores que inciden en el valor del inmueble, además del factor de tamaño y factor de ubicación, teniendo en cuenta el criterio del avaluador.

Criterios de calificacion				
Factor de tamaño			Factor de ubicación	
Veces	Factor		Calificación	Factor
1 a 3	1		optimo	1,2
3.1 a 6	0,9		bueno	1,1
6.1 a 10	0,8		intermedio	1
10.1 a 20	0,7		regular	0,9
mas de 20	0,6		malo	0,8

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

DIRECCIÓN, TIPO, FECHA	FOTO	TELEFONO	FUENTE	VALOR M2 INMUEBLE	AREA PRIVADA (M2)	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR ADMÓN	TAMAÑO Y FORMA	UBICACIÓN POR PISO	EDAD	AREAS COMUNES	UBICACIÓN EN LA CIUDAD	ESTADO	OBSERVACIONES	VALOR M2
VERSALLES, OCTUBRE DEL 2021		JM INMOBILIARIA SAS	OFERTA	$ 3.879.000	58,00	0,95	1	1	1	0,9	1	1	1,15	ESTRATO CINCO, MAS DE 30 AÑOS, VIGILANCIA, ASCENSOR	$ 3.814.027
GRANADA, OCTUBRE DEL 2.021		NEAT DESING SAS	OFERTA	$ 3.780.000	50	0,95	1	1	0,9	1	1	1	1,2	SEXTO PISO, UN BAÑO, COCINETA, BUEN ESTADO	$ 3.878.280
GRANADA, OCTUBRE DEL 2.021		INMOBILIARIA CARLOS EDUARDO TRUJILLO	OFERTA	$ 1.865.671	134	0,95	1,2	1	1	1,05	1,2	1,1	1,2	CUARTO PISO, ASCENSOR, BAÑO, COCINETA, ADMIN $ 500.000	$ 3.537.402
GRANADA, OCTUBRE DEL 2.021		ROMA INMOBILIARIA	OFERTA	$ 3.100.000	50	0,95	1	1	0,95	1,1	1	1	1,2	OCTAVO PISO, UN BAÑO, RENTA $ 1.000.000	$ 3.693.030
CAMARA DE COMERCIO, OCTUBRE 2021		318-7338225	OFERTA	$ 3.833.333	60	0,9	1,05	1	0,9	1	1	0,9	1,2	EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO, PISO 14, DOS BAÑOS	$ 3.521.070

MEDIA ARITMETICA	$ 3.688.762
DESVIACIÓN STANDART	160.201
COEFICIENTE DE VARIACIÓN MENOR DEL 7.5 %	4,3
LIMITE SUPERIOR	$ 3.848.962
LIMITE INFERIOR	$ 3.528.561

INMUEBLE	AREA(M2)	VALOR (M2)	VALOR OFICINA
OFICINA 602	84.79	$ 3.688.762	$ 312.770.000

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

9. CONCILIACIÓN DE VALORES Y ESTIMACIÓN FINAL

Analizando los valores obtenidos por el método comparativo de mercado, definimos que el valor comercial estimado para el inmueble el cual da el siguiente resultado de:

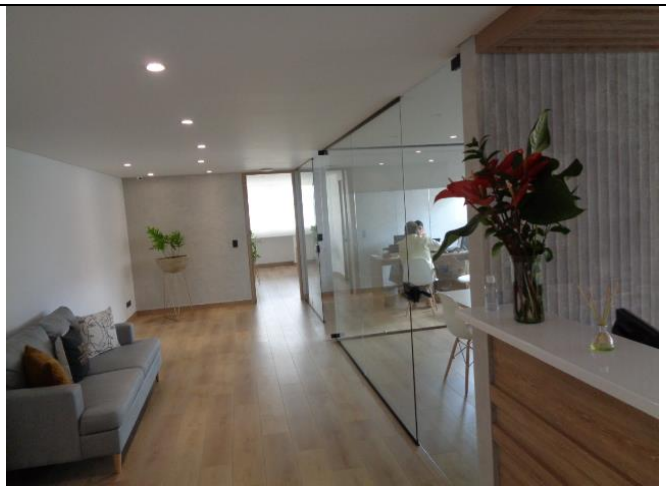
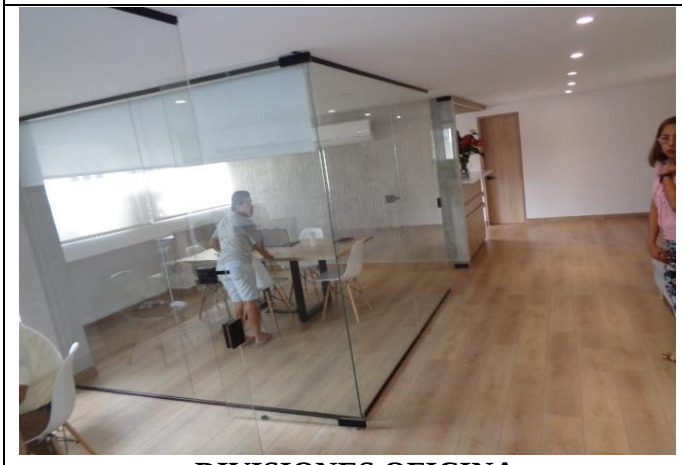
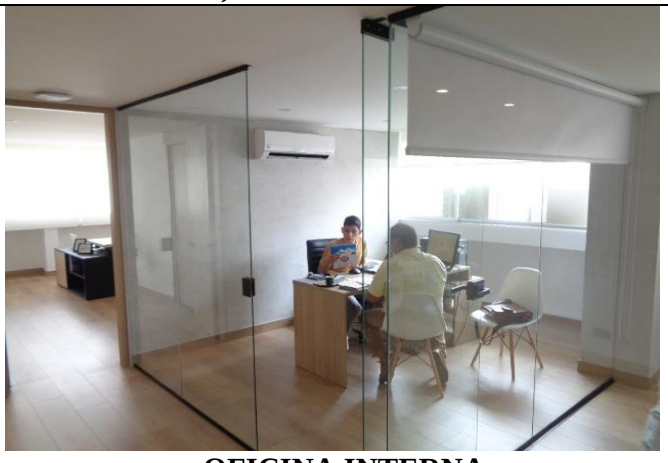
	M2	VALOR M2	TOTAL
VALOR OFICINA	84.79	$ 3.688.762	$ 312.770.000
TOTAL			$ 312.770.000

PERITO AVALUADOR

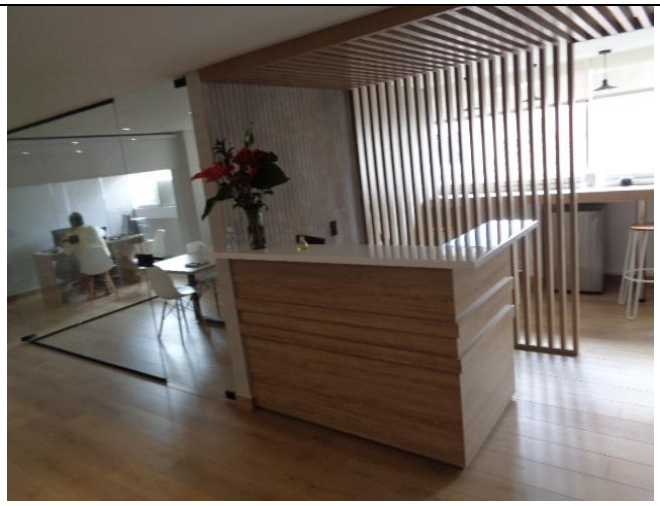


ING. JAMES MILLAN VINASCO
Avaluador

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

	
ENTRADA A LA OFICINA	**PASILLO INTERNO**
	
OFICINA PRINCIPAL	**BAÑO, OFICINA PRINCIPAL**
	
DIVISIONES OFICINA	**OFICINA INTERNA**

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637



RECEPCIÓN



BARRA COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



VISTA DE LA OFICINA



PASILLO INGRESO A LA OFICINA

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

PIN de Validación: b1870ad5

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) JAMES ERWIN MILLAN VINASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16726472, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16726472.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAMES ERWIN MILLAN VINASCO 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.	22 Nov 2017	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.	22 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	22 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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	22 Nov 2017	Régimen de Transición

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

PIN de Validación: b1870ad5

https://www.raa.org.co

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.

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Agosto 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: CALI CRA 8BN NO. 72B-26
Teléfono: 3155245637
Correo Electrónico: jamesmillanvinasco@hotmail.com

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) JAMES ERWIN MILLAN VINASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16726472.

El(la) señor(a) JAMES ERWIN MILLAN VINASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

ING. JAMES MILLAN VINASCO
AVALÚOS URBANOS – RURALES – MAQUINARIA -ESPECIALES
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
RAA AVAL 16726472
CELULAR 315-5245637

PIN de Validación: b1870ad5

https://www.raa.org.co

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

b1870ad5

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

Santiago de Cali, noviembre de 2.021

Señor
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI (V.)
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo de Edificio Alcázar "Propiedad Horizontal" hoy JOSE MANUEL SANCHEZ DASILVA Vs SOCIEDAD CAICEDO DE LA SERNA Y CPÑIA LIMITADA.
Rad: 2.017-154-01.

Dentro del proceso de la referencia, obrando como apoderado de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito adjuntar avaluó del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-31014 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad, realizado por el ingeniero James Millán Vinasco con RAA AVAL 16726472.

Sirva, por consiguiente, correr traslado del mismo.

Del señor Juez, Atentamente

JAIRO ALVEAR GUERRERO
C.C. No.16.475.279 de B/tura (V.)
T. P. No.40.193 del C.S.J.

Escaneado con CamScanner

RV: Se adjunta complemento del dictamen y se solicita oficio.

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 14/01/2022 10:20

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

JESSICA OSORIO FIGUEROA
Asistente Administrativo.

erg

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

CO-SC5780-178

De: nadal nadal <nadal2151@hotmail.com>
Enviado: jueves, 13 de enero de 2022 10:11
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Se adjunta complemento del dictamen y se solicita oficio.

Escaneado con CamScanner https://cc.co/16YRyq

Sent via the Samsung Galaxy S9, an AT&T 5G Evolution smartphone
Get Outlook para Android

Santiago de Cali, diciembre de 2.021

Señor
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI (V.)
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo de Edificio Alcázar "Propiedad Horizontal" hoy JOSE MANUEL SANCHEZ DASILVA Vs SOCIEDAD CAICEDO DE LA SERNA Y CPÑIA LIMITADA.
Rad: 2.017-154-01.

Dentro del proceso de la referencia, obrando como apoderado de la parte demandante, por medio del presente escrito solicito al despacho sirva oficiar a la oficina de catastro municipal de esta ciudad, a efecto de que expidan el certificado catastral del inmueble, ubicado en la calle 15N No.6N-34 of. 402 del edificio alcázar de esta ciudad y matricula inmobiliaria No.314-0031014.

Así mismo, me permito adjuntar el complemento del dictamen pericial solicitado al perito James Millán Vinasco, atemperado en los numerales 5 a 9 del art. 226 del C.G.P.

Del señor Juez, Atentamente

JAIRO ALVEAR GUERRERO
C.C. No.16.475.279 de B/tura (V.)
T. P. No.40.193 del C.S.J.

Escaneado con CamScanner

Santiago de Cali, diciembre 7 del 2.021.

DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL,

OFICINA 402, CALLE 15 N # 6 N - 34, EDIFICIO ALCAZAR

1.

AVALUADOR	James Erwin Millán Vinasco
DIRECCIÓN	Carrera 8 BN # 72 B - 26
CELULAR	315-5245637
CEDULA DE CIUDADANÍA.	16.726.472
CORREO ELECTRONICO	jamesmillavinasco@hotmail.com
PROFESIÓN	Ing. Mecánico – Avaluador.

2. No he realizado publicaciones en los últimos diez (10) años.
3. He participado en avalúo de rentas del inmueble ubicado en la carrera 28 A # 22 -08, Barrio Los Sauces, municipio de Puerto Tejada inmueble del señor Fernando Lucumí Gómez, en el juzgado de Puerto Tejada, febrero del 2.018.

Algunos Avalúos comerciales realizados en el 2.021

FECHA	DIRECCIÓN	BARRIO	REALIZADO A
Febrero del 2021	Calle 9 F # 23 C 20	Bretaña	María Cecilia Ramírez
Enero del 2.021	Calle 55 # 85 E - 56 , Apto 502	Edificio Caña brava	Sra. Katherine Conde Patiño
Julio del 2.021	Carrera. 83 F # 48 A - 49	El Caney	Sra. Carla Santa Fe Figueredo
Febrero del 2.021	Calle 9 B # 30 A - 33	Champagnat	Sr. José Olaya Pimentel
Agosto del 2.021	Calle 27 N # 6 N – 46, apto 302	Edifico El Frayle	Sra. Silvia Uribe Barbosa
Julio del 2.021	Carrea 77 A # 3 D - 109	Nápoles	Sra. Elizabeth Valencia Ramírez
Agosto del 2.021	Calle 13 B # 46 A - 31	Zawadzky	Dra. Daniela Gomez

Escaneado con CamScanner

4. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o el mismo apoderado de la parte.
5. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el articulo 50.
6. Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados han sido similares a los utilizados en peritajes anteriores.
7. Declaro que los exámenes métodos e investigaciones efectuados han sido similares a los utilizados en forma regular de la profesión.
8. Se relaciona certificado de tradición, escritura pública y recibo de impuesto predial

Atte.

James Millan Vinasco
RAA AVAL 16726472

Escaneado con CamScanner

RV: Adjunto avaluo.

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 01/02/2022 9:47

De: nadal nadal <nadal2151@hotmail.com>
Enviado: martes, 1 de febrero de 2022 9:36
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Adjunto avaluo.

Escaneado con CamScanner https://cc.co/16YRyq

Sent via the Samsung Galaxy S9, an AT&T 5G Evolution smartphone
Get Outlook para Android

Santiago de Cali, febrero de 2.022

Señor
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI (V.)
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo de Edificio Alcázar "Propiedad Horizontal" hoy JOSE MANUEL SANCHEZ DASILVA Vs SOCIEDAD CAICEDO DE LA SERNA Y CPÑIA LIMITADA.
Rad: 2.017-154-01.

Dentro del proceso de la referencia, obrando como apoderado de la parte demandante, por medio del presente escrito y de acuerdo a lo solicitado mediante auto No.2751 del 23 de noviembre de 2.021, me permito adjuntar certificado catastral del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-0031014 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad.

Conforme a lo establecido en el numeral 4 del artículo 44 del C.G.P., se establece su avaluó, así:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUO CATASTRAL	INCREMENTO 50%	AVALUO TOTAL DEL PREDIO
370- 0031014	$174.326.000, oo	$87.163.000, oo	**$261.489.000, oo**

Sirva, por consiguiente, sirva comedidamente correr traslado del mismo.

Del señor Juez, Atentamente

JAIRO ALVEAR GUERRERO
C.C. No.16.475.279 de B/tura (V.)
T. P. No.40.193 del C.S.J.

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31439

Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
CAICEDO DE LA SERNA Y CIA LTDA	1	0%	CC	90310707

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
819	17/03/2011	4	CALI	14/06/2011	31014

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100020700290012900020033	**Avalúo catastral:** $174,326,000 **Año de Vigencia:** 2022
Dirección Predio: CL 15 NORTE # 6 - 34 OF 402	**Resolución No:** S 1 **Fecha de la Resolución:** 25/01/2022
Estrato: 0	**Tipo de Predio:** CONST.
Total Área terreno (m^2): 12 **Total Área Construcción (m^2):** 85	**Destino Económico : 115** CONSULTORIOS Y OFICINAS EN PH

Articulo 42- Resolucion 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 31 días del mes de enero del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Diana Marcela Cañar
Código de seguridad: 31439

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.

Escaneado con CamScanner

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 347

RADICACIÓN: 76-001-31-03-001-2017-00167-00
DEMANDANTE: LOTHAR DANIEL LEVY
DEMANDADOS: WILSON QUINTERO OSORIO
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

Santiago de Cali, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Teniendo en cuenta que el demandado WILSON QUINTERO OSORIO designó apoderada judicial; de conformidad con los artículos 74 a 76 del C.G.P., se procederá a reconocerle personería.

A folio siguiente, obra petición elevada por la apoderada del demandado, en el que solicitó la entrega a su poderdante del remanente del producto del remate llevado a cabo en el asunto referenciado. En ese entendido, una vez revisado el portal del Banco Agrario y verificado el expediente, se ordenará la entrega de conformidad a lo dispuesto en el numeral 7 del Art. 455 del C.G.P. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: TÉNGASE a la Dra. LINA MARCELA BEDOYA GARCÍA, identificada con C.C. No. 67.027.327 y T.P. 208874 del C.S.J., para que actúe en representación judicial del demandado Wilson Quintero Osorio, para los fines descritos en el poder allegado al despacho.

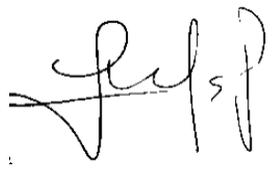
SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali la elaboración de la orden de entrega del título No. 469030002687143, por valor de CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS ($ 50.785.340,00), como remanente del producto del remate, a favor de la Dra. Lina Marcela Bedoya García, identificada con C.C. No. 67.027.327 y con T.P. 208874, quien actúa como apoderada judicial del demandado Wilson Quintero Osorio.

El título de depósito judicial a entregar es el siguiente:

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	*Valor*
469030002687143	18065	LOTHAR DANIEL LEVY	IMPRESO ENTREGADO	31/08/2021	NO APLICA	$ 50.785.340,00

TERCERO: Sin lugar a cobro del arancel previsto en la ley 1394 de 2010.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 345

RADICACIÓN:	76001-31-03-003-2013-00092-00
DEMANDANTE:	Fondo de Empleados Médicos de Colombia
DEMANDADOS:	Cristian Andrey Feria
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Mixto

Santiago de Cali, Veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

A índice 12 del cuaderno principal del expediente digital, obra memorial presentado por María Eugenia Zúñiga Varela, en su calidad de apoderada de la parte actora, en el que solicitó la entrega de los dineros si los hubiera de la reserva del remate; sin embargo, se evidencia que en el expediente no obra constancia de entrega del vehículo rematado, información solicitada por auto fechado del 16 de febrero de 2021.

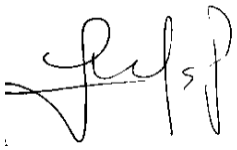
En ese orden de ideas, previo a resolver, se requerirá al adjudicatario para que dé cumplimiento al mentado auto, en el sentido de indicar si ya tiene posesión del bien inmueble rematado a su favor.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: REQUERIR al adjudicatario para que dé cumplimiento al auto del 16 dieciséis de febrero de 2021, en el sentido de indicar si ya tiene posesión del vehículo rematado a su favor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

MVS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 326

RADICACIÓN:	76-001-3103-009-2013-00178-00
DEMANDANTE:	Martha Cecilia Cruz Gómez
DEMANDADOS:	Sandra Alarcón Giraldo
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se observa que el apoderado judicial de la parte ejecutante aportó el avalúo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-450851, del cual se correrá traslado de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G. del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

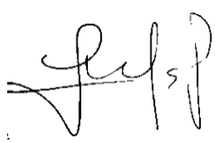
RESUELVE:

ÚNICO: CORRER TRASLADO por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones, al AVALÚO del inmueble cautelado, visibles a ID 31 del cuaderno principal del expediente digital y que se relacionan a continuación:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO INMUEBLE
370-450851	$ 9.582.400

Vencido el término anterior, vuélvase el proceso a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: AD 76001-3103-009-2013-00178-00 - Memorial Aporta Avalúo

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 25/01/2022 13:11

De: BEATRIZ HOYOS <betty.buga@gmail.com>
Enviado: martes, 25 de enero de 2022 12:57
Para: Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: AD 76001-3103-009-2013-00178-00 - Memorial Aporta Avalúo

Señor:
JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI (V).

E. S. D.

RADICACIÓN : 76001-3103-009-**2013-00178**-00
ASUNTO : MEMORIAL APORTA AVALÚO
PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : LUIS HENRY CARREÑO QUIGUANAS
(Hoy cesionaria:
MARTHA CECILIA CRUZ GÓMEZ)
DEMANDADO : SANDRA LORENA ALARCON GIRALDO Y MIGUEL ANGEL
MORENO MONTAÑO

Cordial saludo,

Respetuosamente por este medio me permito aportar memorial en documento PDF junto con los anexos.

Por favor confirmar recibido.

Atentamente:

BEATRIZ EUGENIA HOYOS HERNÁNDEZ
C.C. 38.878.586 de Buga (V)
T.P. # 232.323 del C.S.J.

Nota: El presente correo electrónico se envía de conformidad con lo establecido en la Ley 527 de 1999, el Decreto Legislativo 806 de 2020, los Acuerdos 11567 y 11581 de 2020 del CSJ y los artículos 103 y 109 del CGP.

BEATRIZ EUGENIA HOYOS HERNANDEZ
ABOGADA

Señores
JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI (V).
E. S. D.

RADICACIÓN	: 76001-3103-009-**2013-00178**-00
ORIGEN	: JUGADO 09 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
ASUNTO	: MEMORIAL APORTA AVALUO
PROCESO	: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	: MARTHA CECILIA CRUZ GÓMEZ (CESIONARIA)
DEMANDADOS	: SANDRA LORENA ALARCON GIRALDO Y MIGUEL ANGEL MORENO MONTAÑO

BEATRIZ EUGENIA HOYOS HERNANDEZ, en mi condición de abogada, conforme al poder otorgado por la señora MARTHA CECILIA CRUZ GOMEZ parte demandante (cesionaria) en el proceso de la referencia, a Usted, con el debido respeto, por medio del presente escrito aporto avalúo de fecha 15 de enero de 2022, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-450851, dando así cumplimiento al requerimiento hecho por el Despacho mediante auto de fecha 22 de noviembre de 2021.

Solicito comedidamente, se sirva correr traslado del avalúo.

ANEXOS.

a. Avalúo de fecha 15 de enero de 2022.
b. Certificado de tradición del inmueble.

NOTIFICACIONES: Las recibiré a través de medios electrónicos al e-mail betty.buga@gmail.com, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 806 de 2020.

Con el debido respeto,

BEATRIZ EUGENIA HOYOS HERNANDEZ
C.C. 38.878.586 de Buga (V)
T.P. # 232.323 del C.S.J.

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
DEPOSITO EN EDIFICIO MULTIFAMILIAR

SOLICITADO POR:
MARTHA CECILIA CRUZ GOMEZ
CC. 31.192.224

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

SOLICITADO PARA:
CONSTRUINGE SAS

UBICACIÓN:
CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE. SOTANO 1 DEPOSITO 6
EDIFICIO ANDALUCIA
BARRIÓ SANTA TERESITA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – ENERO 15 DE 2022

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE: 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:..... 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:..... 4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:..... 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: 5
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS: 20
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN: 21
10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS: 21
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS: 22
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS: 22
13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 30
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:..... 31
15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR: 31
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 33
17. UBICACIÓN EN LA CIUDAD 36
18. UBICACIÓN EN EL SECTOR..... 36

AURUM GARCIA Y CIA S EN C

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

Este avalúo fue solicitado por MARTHA CECILIA CRUZ GOMEZ.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: identificada con cedula de ciudadanía No. 31.192.224

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

2.1 TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial que es la tasación del valor de un predio a precios comerciales realizada por un perito pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores – RNA, al Registro Abierto de Avaluadores RAA y que pretende establecer un precio razonable y comercial en el cual podría ser realizada una transacción en condiciones normales entendidas estas como aquellas que el vendedor y comprador operan libres de presión.

Objeto de la valuación: Según lo manifestado por la persona solicitante, el objeto de esta valuación es determinar el valor comercial del bien inmueble

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

MARTHA CECILIA CRUZ GOMEZ CC. 31.192.224

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

Se excluye de nuestra responsabilidad los aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
La información aquí establecida, sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio le será rebelada y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

Enero quince (15) del año dos mil veintidós (2022).

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

Enero diecinueve (19) del año dos mil veintidós (2022).

5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

La base de esta valuación es el ***valor de mercado*** que tendrían un inmueble unifamiliar que consiste de terreno y construcción existente, organizada en conjunto residencial de edificaciones multifamiliares sometida a propiedad horizontal, que más adelante describiremos.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Se entiende por ***Valor de Mercado*** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) ***"la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".***

Nota: Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación, corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario, registradas antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a la decretada emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, con respecto al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Según la información consignada en la fotocopia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número 370-450851, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, con fecha 13 de enero de 2022, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son de ALARCON GIRALDO SANDRA LORENA C.C. 29.874.904, MIGUEL ANGEL MORENO MONTAÑO CC.94.368.813 y con embargo actual según anotación N°15 del documento aportado.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

DIRECCIÓN	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE SOTANO 1 DEPÓSITO No. 6 ED. ANDALUCIA B/ SANTA TERESITA	**370-450851**	76001010002020015001090004054 6

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca.

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Santiago de Cali.

7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE, SOTANO 1 DEPOSITO 6 EDIFICIO ANDALUCIA
Fuente: Tomado de Certificado De Tradición No 370-450851 del 13 de enero de 2022.

7.5. NOMBRE DEL BARRIO:

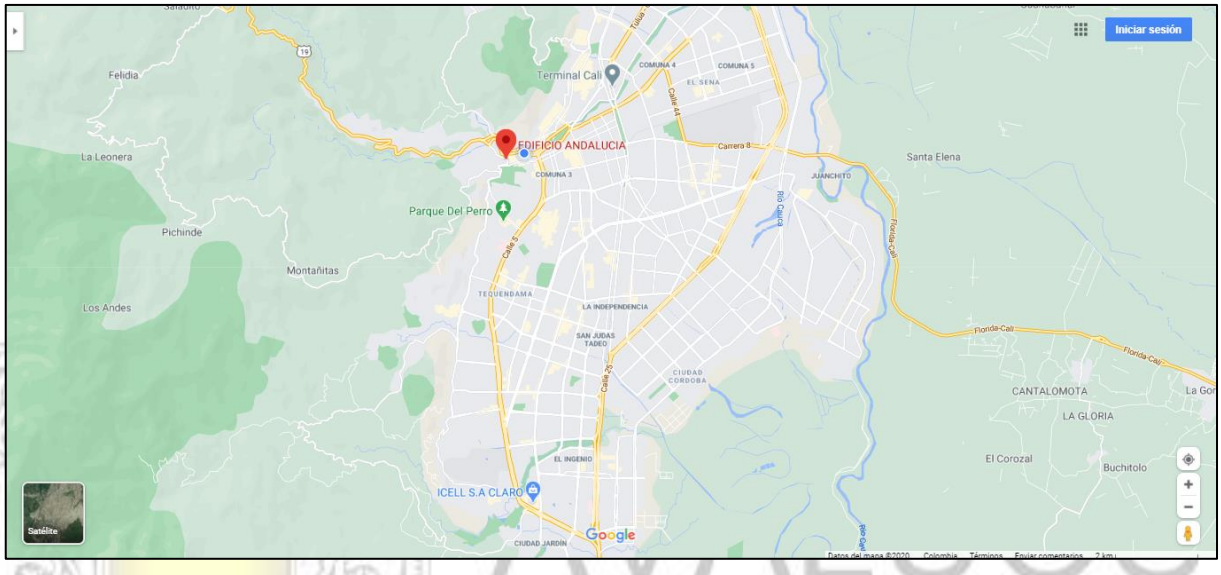
SANTA TERESITA
COD 0202

El barrio SANTA TERESITA se encuentra ubicado en la comuna 02, la cual se localizada en el norte de la ciudad de Cali; limita al sur con el centro de la ciudad, comuna 3, al norte con el municipio de Yumbo, al oriente limita con las comunas 4 y 6, al sur-occidente con la comuna 1, al sur-oriente con la comuna 19, y al occidente con el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas. Cubre el 9,35% del área total del Municipio de Santiago de Cali con 1.131, hectáreas, por encima del promedio de hectáreas por comuna que es de 549.
Está compuesta por 25 barrios, urbanizaciones o sectores.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

7.6.1. LOCALIZACIÓN:



FACHADA:



AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Coordenadas de Geo-Referencia: Latitud:3.449532 Norte **Longitud: -**76.544865 Oeste

IMÁGENES DEL PREDIO A AVALUAR	
	
VISTA AEREA DEL INMUEBLE	MORFOLOGIA DE PREDIOS EN LA MANZANA

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS DEL EDIFICIO:

Acueducto: El sector cuenta con el servicio suministrado por EMCALI

Alcantarillado: Redes de alcantarillado de EMCALI; planta de bombeo hacia la PTAR

Energía: El sector cuenta con redes de EMCALI

Telefonía: Convencional - redes de EMCALI
Celular - antenas para cobertura de varios operadores.

Salud: La comuna 2 posee siete centros de atención entre hospitales y clínicas. El segundo mayor número en comparación con el resto de comunas.
En total, dichos centros representan el 25% del total de la oferta municipal. Además, la comuna 2 posee el 5% de puestos y centros de salud y de atención básica (cifra que corresponde a cinco puestos y centros de salud) con respecto al total de comunas.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Recreación: De los 78 hoteles y similares que tiene la ciudad de Cali, 35 (44,9% del total) se encuentran ubicados en la comuna 2. Así mismo, la comuna cuenta con nueve de las 38 salas de cine de la ciudad, con una capacidad promedio de 1.718 personas. Un aspecto importante, en cuanto a las posibilidades culturales de la comuna 2 es que hay 33 de las 79 salas para conferencias de la ciudad, con capacidad para 10.258 personas.
Por último, en la comuna 2 hay 14 bibliotecas, tres grupos de teatro y 12 salas de exposición.
En resumen, la comuna 2 cuenta con una oferta de servicios de recreación cultura y turismo del 24,3% por encima del promedio de la ciudad el cual es de 4,5%.

Transporte: Sector cuenta con cobertura por el sistema de transporte masivo MIO – sobre carrera 2 y carrera 4.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES:

Los usos generalizados en el sector es de la vivienda y los servicios que le complementan.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El Predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio SANTA TERESITA - comuna 02 y está regido bajo reglamentación urbanística según Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2014 decreto 0373.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

Índice de Construcción (I.C.B):

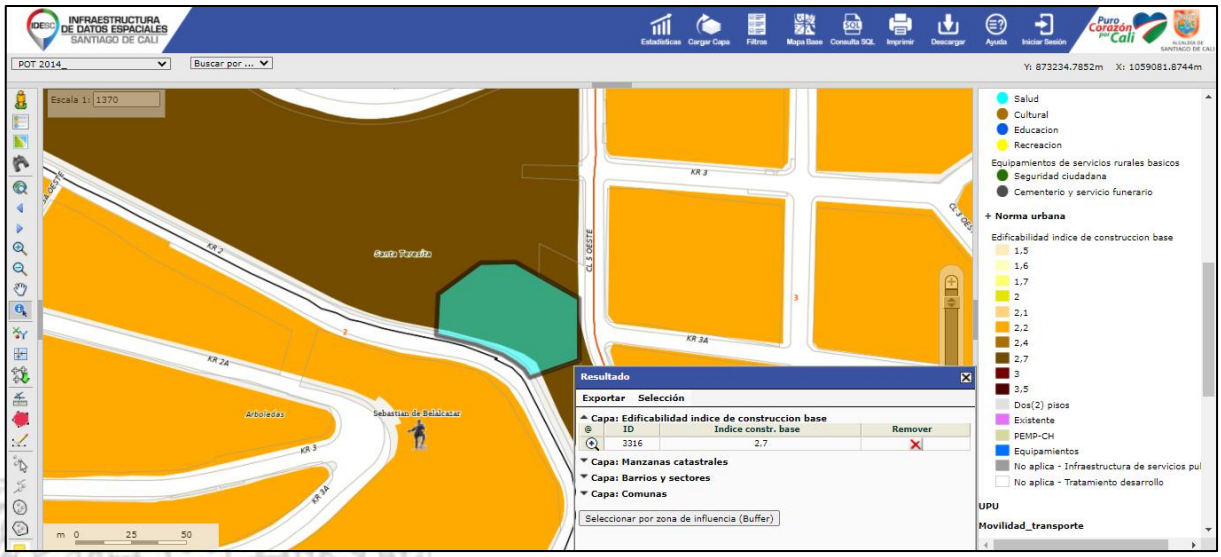
Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos.
Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.

Índice de construcción base.

Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad.

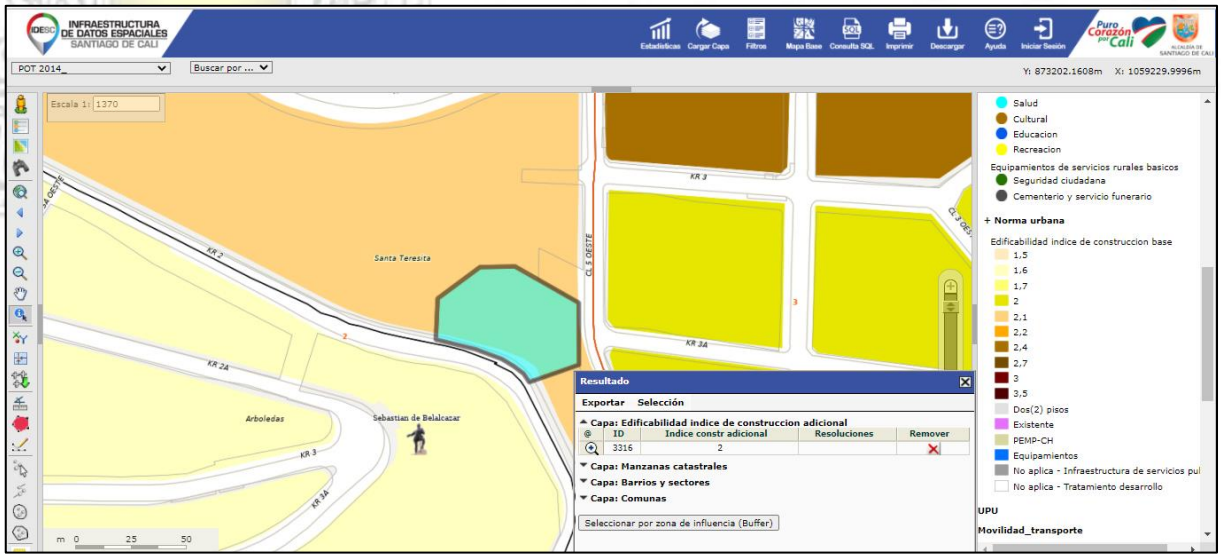
Índice de Construcción Base aplicado al predio corresponde a 2,7

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Índice de construcción Adicional (I.C.T): Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Índice de construcción Adicional aplicado al predio corresponde a 1

Índice de Ocupación permitidos (IO): Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.

Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

PAPEL EN EL MODELO

Área residencial periférica del occidente de la ciudad que cumple el papel de borde urbano de entrada y salida hacia el mar y al municipio de Buenaventura, carente en algunos casos de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

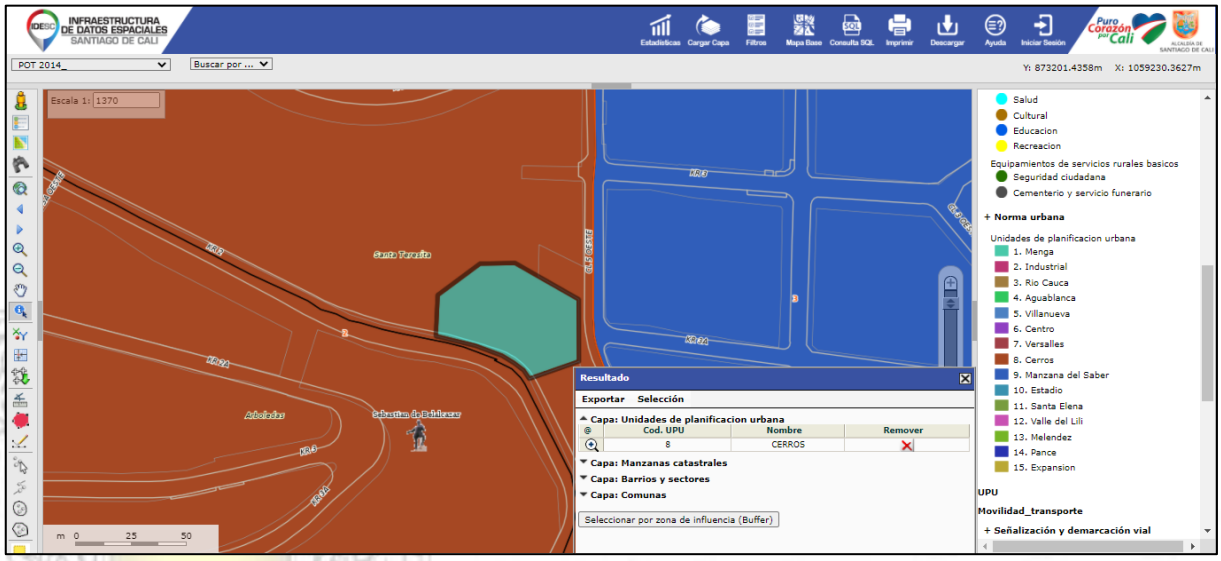
LINEAMIENTO DE POLÍTICA

1 consolidar el área como borde urbano y de articulación con Buenaventura a través de la articulación con los Ecoparques identificados en los cerros tutelares y la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre las áreas de amenaza y riesgo no mitigable en el marco de la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento integral, una vez se haya definido un plan financiero y de ejecución y exista un lugar adecuado para tal fin.
2. Consolidar el nodo de equipamientos existente denominado “Zoológico” identificado en la propuesta de Nodos de Equipamientos (conformado por el bosque Municipal, zoológico y jardín botánico), buscando desarrollar equipamientos de educación, salud, recreación, deporte y cultura de acuerdo con las áreas priorizadas en la zona en el Mapa No 35 y liberando las márgenes de los ríos como espacio público efectivo y conector natural de toda esta gran área.
3. Disminuir el déficit de espacio público a través de la recuperación ambiental y paisajística de la red hídrica con el fin de aportar a la reducción de amenazas, a la conservación de la biodiversidad, al paisaje urbano y al acceso de los vientos.
4. Adelantar programas de recuperación ambiental en las márgenes de los ríos Cali y Aguacatal, consolidando un sistema peatonal y de ciclorrutas con sus respectivos equipamientos.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

5. Evaluar la factibilidad de una red de teleférico para establecer una ruta turística entre los cerros tutelares, Cristo Rey, Yanaconas y Tres Cruces.

Unidad de planificación Urbana: 08 – CERROS



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

AURUM GARCIA Y CIA S EN C

Tratamiento Urbanístico:

Acuerdo 0373 de Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. **Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

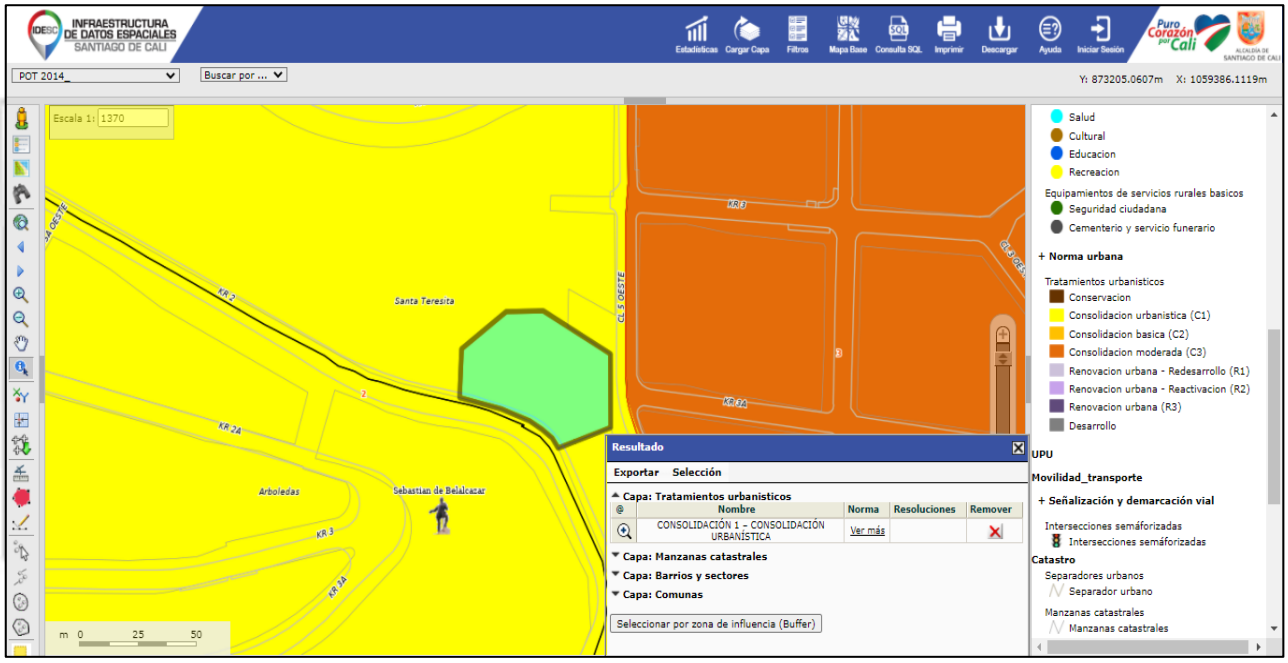
Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. **Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).**
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

CONSOLIDACION URBANISTICA (C1)



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

7.6.5. VÍAS DE ACCESO:

Al inmueble se accede a través de la avenida Benalcázar.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.6.5.1. ELEMENTOS:

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

7.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El estado de las vías del sector es bueno.

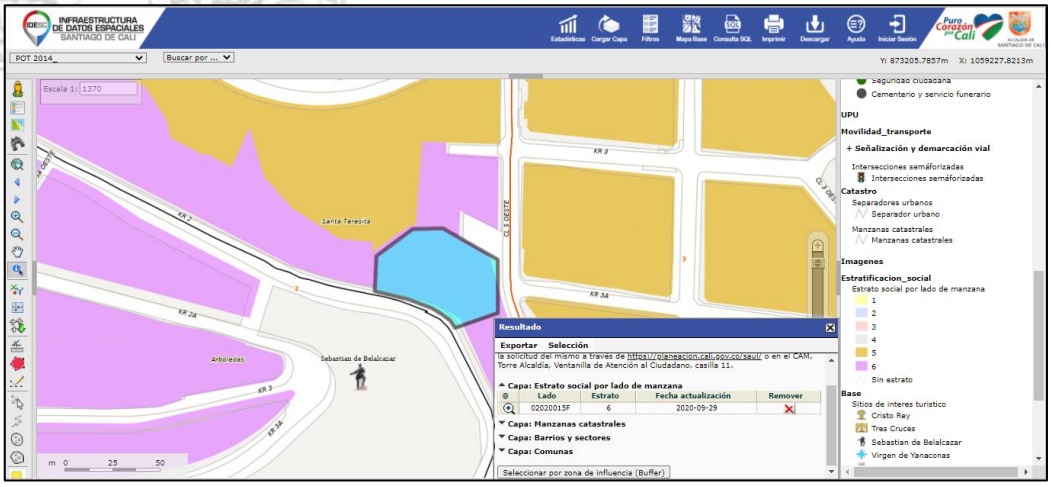
7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO:

El sector cuenta con infraestructura de andenes, sardineles, vías, parques, paraderos, zonas verdes, arborización e iluminación.

7.6.7. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 5 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. El estrato 5 es aquel que presenta una mayor proporción (44%) del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 4 y 5 se concentra el 80,2% de todos los lados de manzana de la comuna.

Estrato predio de estudio 6



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

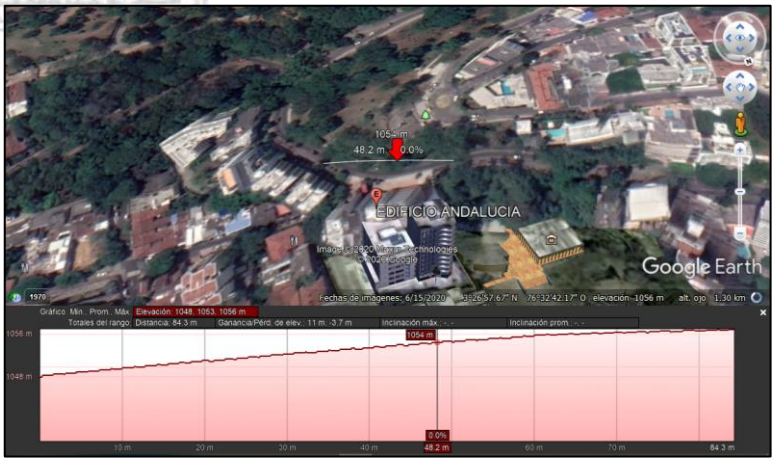
AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:

Dentro la comuna 2, encontramos cerca al, barrio Santa Teresita, el primer barrio residencial de la ciudad, que fue el barrio Granada, donde se levantarían las más suntuosas residencias de la época. La ciudad sólo llegaba hasta el Puente Ortiz y más allá no existía sino la casa de campo de Don Benito López (1890), dueño de toda la loma de las Tres Cruces y sus minas de carbón, la casa solariega de la familia Sarasti (en la actual Avenida Sexta Norte con Calle 13 Norte), la vivienda de Don Zenón Caicedo (donde actualmente existe el barrio Santa Mónica), quien tenía allí una fábrica de tejas y ladrillos y la modesta morada de don Epifanio García que explotaba unos chircales en el sitio donde más tarde se construyó el Club Colombia. (Calle 13 N con Calle 12 N – Avenida 8).
El barrio Santa Teresita surge en el Acuerdo 049 del 28 de Agosto de 1964, como área urbana del Circuito 1 tiene por código único 0202. Los límites se determinaron así: NORTE: El rio Cali, partiendo de su intersección con la calle 5 oeste, sitio denominado el Obelisco, aguas abajo hasta el paso a nivel de la vía Férrea del Sur. SUR: La Autopista del Sur, en trayecto que va desde la vía férrea del Sur, hasta la intersección, con la calle 1ª. Sur, por esta, hasta empalmar con la calle 3, por la calle 3 hasta su cruce con la carrera 15, por esta hasta encontrar la carrera 14G, hasta empalmar con la Carrera 14 F, por esta hasta encontrar la calle 1 Sur y por la calle 1 sur hasta su cruce con la Avenida Circunvalación. OESTE. Avenida de circunvalación desde su intersección con la calle 1 Sur hasta empalmar con la carrera 4 A, por esta hasta encontrar la calle 1 sur y con la calle 1. Sur hasta el cruce con la avenida circunvalación.
OESTE Avenida Circunvalación desde su intersección con la calle 1 Sur hasta empalmar con la carrera 4 y por esta hasta encontrar la calle 5 oeste y por esta hasta rematar en el rio Cali, en el sitio denominado El OBELSICO o punto de partida.

7.6.9. TOPOGRAFÍA:

El sector cuenta con relieve inclinado.



AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.6.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público masivo MIO, el cual es prestado por METROCALI, por alimentadores, en zona cercana.

7.6.10.1. TIPO DE TRANSPORTE:

El servicio de transporte público masivo urbano (Sistema Integrado de Transporte Masivo mejor conocido como Masivo Integrado de Occidente MIO) se presta mediante buses alimentadores.

7.6.10.2. CUBRIMIENTO:

ALIMENTADOR:

- A02 – A05 – A06

7.6.10.3. FRECUENCIA:

Las rutas alimentadoras cuentan con frecuencias que fluctúan entre 10 y 15 minutos.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Se pueden mencionar como edificaciones importantes del sector y la distancia al predio:

EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	DISTANCIA
Zoológico de Cali	1.6 Km
Parque San Antonio	800 Mts
Estatua Sebastián de Belalcázar	1.5 Mts
Rio Cali	750 Mts
Museo la Tertulia	700 Mts
Parque el Peñón	650 Mts
Colegio Liceo Belalcázar	900 Mts

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Deposito ubicado en sótano de edificio

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.7.2. USO ACTUAL:

Actualmente el inmueble tiene uso de depósito – clausurado y sellado por embargo. Se accede para ubicación física y se dispone de información fotográfica anterior al embargo y predio con sello de parte del cuerpo jurídico, que impide reporte fotográfico del interior del inmueble.

7.7.3. UBICACIÓN:

La edificación tiene una localización esquinera en manzana irregular.

7.7.4. TERRENO:

La edificación está construida sobre un lote global de 2.628 m2.

Fuente: Escritura Publica No. 2595 del 1 de septiembre de 2008 de la notaria octava de Santiago de Cali.

7.7.4.1. LINDEROS:

LINDEROS GENERALES	
NORTE:	En 2.80 metros al punto inicial 1, puerta común de acceso a este depósito y muro común al medio con área de circulación común
SUR:	En línea quebrada en 3.10 metros al punto 3, muro y columna común al medio con rampa común.
ESTE:	En 1.79 metros al punto 2, muro común al medio con el depósito numero 5
NOROESTE	Nos desplazamos al ESTE
OESTE:	En 1.40 metros al punto 4, muro común a medio con el depósito numero 7

Fuente: Escritura Publica No. 2595 del 1 de septiembre de 2008 de la notaria octava de Santiago de Cali.

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA:

El sector cuenta con relieve Inclinado

7.7.4.3. CERRAMIENTOS:

Cerramiento perimetral en Muro de ladrillo con acabado en parte piedra de mármol.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.7.4.4. FORMA:

Rectangular

7.7.4.5. SUPERFICIE:

AREA PRIVADA DE 4.52 M2
Fuente: Escritura Publica No. 2595 del 1 de septiembre de 2008 de la notaria octava de Santiago de Cali.

7.7.4.6 REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO:

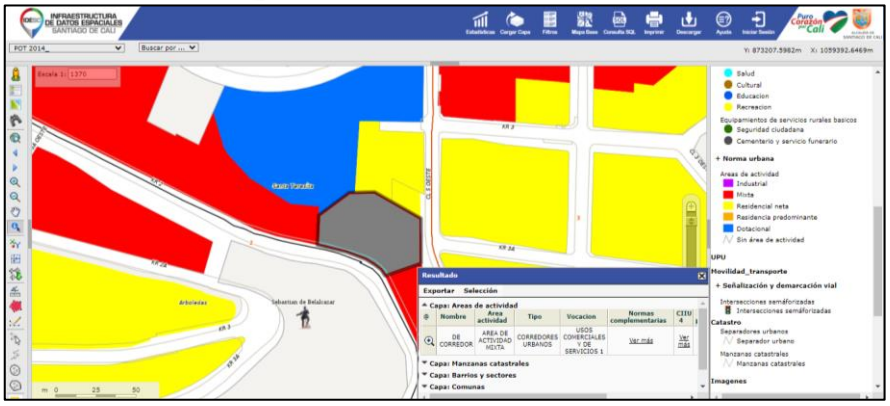
AREAS DEACTIVIDAD

Decreto 0373 Artículo 287 Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Decreto 0373 Artículo 288 Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
3. **Área de actividad mixta.**
4. Área de actividad industrial.

Área de Actividad MIXTA



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad. El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales

7.7.5.CONSTRUCCIÓN:

7.7.5.1. NUMERO DE PISOS:

El inmueble cuenta con un piso.

7.7.5.2. NÚMERO DE SÓTANOS:

El edificio cuenta con 2 sótanos.

7.7.5.3. ÁREA CONSTRUIDA:

Área privada total 4.52 m2 compuestos así:

Nivel	**Área M2**
Deposito 6	4.52
Total	**4.52**

Fuente: Datos tomados en sitio de medición en sitio, con medida laser.

7.7.5.4. VETUSTEZ:

La edificación se estima como construida hace 28 años en 1994 cuando se legaliza el reglamento de propiedad horizontal.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.7.5.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Construcción usada.

7.7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Clase 2: (en buen estado).

7.7.5.7. ESTRUCTURA:

La edificación está conformada por estructura aporticada, con columnas y vigas en concreto reforzado.

7.7.5.8. FACHADA:

La fachada está compuesta en piedra de mármol.

7.7.5.9. CUBIERTA:

Cubierta de losa de concreto.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

7.7.5.10. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Son buenas para toda la edificación.

7.7.5.11. CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

Son buenas para toda la edificación.

7.7.5.12. ACABADOS:

Pisos:	En concreto
Muros:	Muros en concreto con acabado en pintura
Cielorraso:	Con acabado en pintura
Iluminación:	Artificiales lámparas
Puertas:	Naves y marcos en metálico
Ventanas:	N/A
Baños:	N/A
Cocina:	N/A
Fachada:	Piedra de Mármol
Otros:	

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

7.7.5.13. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

El predio es un depósito, en edificio de buenas características física; en pasillo con 11 depósitos, Edificio con 10 apartamentos, dos apartamentos por piso. En primer piso con recepción, dos ascensores, garajes externos para 8 parqueadero de visitantes, salón social y mesa de billar y parqueaderos cubiertos internos, en el primer sótano con garajes, depósitos, cuarto de conductores y acceso a zona de piscina y zona verde comunal.

7.7.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Acueducto:	N/A
Alcantarillado sanitario:	N/A
Alcantarillado pluvial:	N/A
Energía:	Si.
Telefonía:	N/A
Gas domiciliario:	N/A
Aseo:	Si.
Nota:	Servicios de la copropiedad

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

8.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

DESCRIPCION	NUMERO
CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE SOTANO 1 DEPÓSITO No. 6 EDIFICIO ANDALUCIA B/SANTA TERESITA	370-450851

Fuente: Tomado de Certificado De Tradición No **370-450851** del 13 de enero de 2022.

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Escritura Publica No. 2595 del 1 de septiembre de 2008 de la notaria octava de Santiago de Cali.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

8.3. NÚMERO CATASTRAL:

DESCRIPCION	NÚMERO
CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE SOTANO 1 DEPÓSITO No. 6 EDIFICIO ANDALUCIA B/SANTA TERESITA	760010100020200150010900040546

8.4. CHIP:

No aplica.

8.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No suministrada.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

9.1. INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:

Según lo manifestado la solicitante, el objeto de esta valuación es la determinación del posible valor actual del inmueble.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

No presenta ningún tipo de riesgo.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se presenta ningún tipo de impacto ambiental.

10.3. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble analizado en este estudio no soporta servidumbres de ninguna naturaleza. Tampoco será objeto de cesiones o afectaciones viales.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

10.4. SEGURIDAD:

No se presentan riesgos diferentes a los normales.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar estos bienes.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

La valoración del predio en las circunstancias actuales, está enmarcada en incertidumbres y niveles de afectación que a la fecha aún no están identificados a plenitud y que tiene incidencia igualmente indeterminada, en la valoración de inmuebles.

Hacemos referencia con ello a los efectos aun indeterminados actuales y mundiales generados por la Covid 19.

Hoy se observan condiciones socioeconómicas exógenas que están afectando el mercado inmobiliario y consecuentemente la determinación del valor comercial de estos bienes.

Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación, corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario, registradas antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a la decretada emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, con respecto al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:

12.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta las características físicas, comportamientos de mercado y condiciones particulares del predio objeto del encargo valuatorio, además se tuvo en cuenta el análisis de datos del mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) aplicando y revisando varios enfoques así: ***el Enfoque Comparativo o de Mercado***. Según la Resolución 0620 de

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

2008 del IGAC, en su Artículo primero define lo siguiente: Método de comparación o de mercado, es la técnica valuatoria que 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

El ***Enfoque del Costo de Reposición*****,** el cual consiste en conocer el costo o costos actuales de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales. Este costo se obtuvo consultando presupuestos de obra de proyectos similares construidos en la Ciudad de Santiago de Cali y de otras fuentes de información, tales como publicaciones especializadas en costos de construcción y presupuestos. Referencia de trabajos de auditoría en estudios de factibilidad y viabilidad en desarrollo de proyectos inmobiliarios, en los cuales ha participado el equipo de avaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. Documento "Costos de reposición de obras para metodologías valuatorias". Se tuvieron en cuenta tipologías constructivas de inmuebles similares con acabados constructivos característicos del mercado inmobiliario.

El enfoque consiste en conocer el costo actual de remplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Método de Fitto y Corvini.

12.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):

Se utiliza la metodología de comparación o de mercado ya que existe una suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2.008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 2.008. Las ofertas que se analizan para realizar el presente avalúo, los depósitos, localizados dentro del mismo sector con similares características a las del inmueble objeto de estudio, en zona similar y con distribuciones, áreas y acabados de características similares.

DESARROLLO DEL METODO.

Para el análisis del inmueble, se tomaron en cuenta las estadísticas del estudio por garajes y depósitos, elaborada por la lonja de propiedad de Cali y Valle del Cauca, donde se establecen valor por estratos para garajes y depósitos y se realizó estudio de mercado en la zona central, agrupando inmuebles comparables según sea el caso. Se encontraron **tres (3)** datos de mercado, en sector central de la ciudad, los cuales fueron depurados por área, localización, proximidades y entorno.

Los datos muestran al final del estudio estadístico que tenemos un coeficiente de variación igual a **4.70%** (menor al 7.5%), lo que significa que las muestras tomadas sirven para la definición del valor comercial en la zona de estudio, para los inmuebles como el valorado.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Los valores de **DEPOSITOS**, observados en el mercado inmobiliario van desde **$ 50.000.000**, hasta el límite superior de **$ 80.000,000** Teniendo en cuenta que las ofertas corresponden a inmuebles con acabados similares y en el entorno centro, donde hay requerimiento de depósitos como complemento al uso comercial.

Para la fecha del estudio de mercado de oferta de ventas, se encontraron **tres (3)** datos de ventas inmobiliarias, otros se descartaron por ser edificaciones de mayor escala: Los valores de **DEPOSITOS**, observados del mercado inmobiliario van desde el promedio metro cuadrado de **$2.006.561** hasta el límite superior de **$2.115.895** y límite inferior de **$1.897.227** las muestras tienen características comparables al objeto de estudio y coincide con el análisis estadístico de la Lonja de propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca. Utilizamos el **LIMITE SUPERIO,** para nuestro inmueble que se ubica en barrio de estrato seis (6). Se aproxima el valor a la suma de **$2.120.000.**

CUADRO COMPARATIVO

MERCADO - OFERTAS EN VENTA											
Nº	FECHA	UBICACIÓN	AREA M²	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	TELEFONO	VALOR M2	DATO FOTOGRÁFICO	FUENTE	DESCRPCIÓN
1	ene-22	CENTRO	38,00	$ 80.000.000,00	1%	$ 79.200.000	3163830776	2.084.211		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/san-nicolas/cali/5821805	Venta de bodega pequeña u oficina, en el centro de Cali, área 38 metros, un baño, en 4 piso con ascensor, cerca al pasaje cali. cita previa ALEXANDRA LOPEZ.
2	ene-22	CENTRO	37,00	$ 70.000.000,00	1%	$ 69.300.000	312 835 2542	1.872.973		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/centro/cali/6971574	Gran oportunidad Se vende bodega en el Centro de Cali en sexto piso con ascensor, entre la carrera 8va y la calle 15. Excelente ubicación, ideal para almacenamiento. Mayor info y cita previa: 312 835 2542
3	ene-22	CENTRO	24,00	###########	1%	$ 49.500.000	316 385 9753	2.062.500		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/centro/cali/6971594	Gran oportunidad Se vende bodega en el Centro de Cali en 3er piso con ascensor, entre la carrera 8va y la calle 15. Excelente ubicación, ideal para almacenamiento. Mayor info y cita previa: 316 385 9753
								2.006.561	PROMEDIO M2		
								94.876	DESVIACION		
								4,7%	COEFICIENTE DE VARIACION <= 7,5%		
								3	NÚMERO DE DATOS		
								1,73	RAIZ		
								2,00	t(N)		
								2.115.895	LIMITE SUPERIOR		
								1.897.227	LIMITE INFERIOR		

Cuadro de análisis de la muestra.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

DETALLE DE LAS MUESTRAS:

Muestra No. 1
Venta de bodega pequeña u oficina, en el centro de Cali, área 38 metros, un baño, en 4 piso con ascensor, cerca al pasaje cali. cita previa ALEXANDRA LOPEZ.

Muestra No. 2
Gran oportunidad Se vende bodega en el Centro de Cali en sexto piso con ascensor, entre la carrera 8va y la calle 15. Excelente ubicación, ideal para almacenamiento. Mayor info y cita previa: 312 835 2542.

Muestra No. 3
Gran oportunidad Se vende bodega en el Centro de Cali en 3er piso con ascensor, entre la carrera 8va y la calle 15. Excelente ubicación, ideal para almacenamiento. Mayor info y cita previa: 316 385 9753.

1. VALOR COMERCIAL GARAJES PH (USO RESIDENCIAL) - CALI - 2020

ESTRATO	SENCILLO CUBIERTO	SENCILLO DESCUBIERTO	DOBLE CUBIERTO	DOBLE DESCUBIERTO	USO COMERCIAL	DEPOSITOS (USO RESIDENCIAL)
1	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	-
2	$ 7.000.000,00	$ 6.000.000,00	$ -	$ -	$ -	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
3	$ 12.000.000,00	$ 10.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 16.000.000,00	$ -	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
4	$ 17.000.000,00	$ 13.000.000,00	$ 27.000.000,00	$ 22.000.000,00	$ 18.000.000,00	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
5	$ 22.000.000,00	$ 17.000.000,00	$ 35.000.000,00	$ 28.000.000,00	$ 22.000.000,00	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
6	$ 24.000.000,00	$ 20.000.000,00	$ 39.000.000,00	$ 32.000.000,00	$ 27.000.000,00	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
6**	$ 27.000.000,00	$ 22.000.000,00	$ 43.000.000,00	$ 34.000.000,00	$ -	$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO

**** 6 (+): ESTRATO 6 PLUS: DADO POR EL VALOR MUY SUPERIOR DE LOS INMUEBLES TENIENDO EN CUENTA SU CONFIGURACION Y LOCALIZACION EN SECTORES EXCLUSIVOS. (CONSIDERACON EXPUESTA POR EL AVALUADOR).**

*** AREA ESTANDAR GARAJE SENCILLO: 12.00 M2 (PARA EL CALCULO DEL METRO CUADRADO PARA DEPOSITOS).*** DESPUES DE 3 (TRES) GARAJES/UNIDAD SE CONSIDERARA UN MENOR VALOR BUSCANDO LA MEJOR COMERCIALIZACION.**

***EL VALOR DEL GARAJE SENCILLO CON SERVIDUMBRE SERA LA MITAD DEL VALOR DEL GARAJE DOBLE SEGÚN EL ESTRATO DONDE SE ENCUENTRE LOCALIZADO**

2. VALOR COMERCIAL AREAS LIBRES PRIVADAS EN PH (USO RESIDENCIAL) (30% - 50%)

ESTRATO	BALCON	TERRAZA	PATIO
1	-	-	-
2	-	-	30% ($/m2 ACP)
3	40% ($/m2 ACP)	* 30% o Menos ($/m2 ACP)	
4			
5		** 35% o Menos ($/m2 ACP)	
6	50% ($/m2 ACP)	***50% o Menos ($/m2 ACP)	
6(+)**			

* Para Estratos 3 y 4 el área máxima de la terraza corresponde al 25% del ACP, si es mayor, a consideración el valor sera menor del 30% del $/m2 ACP.

** Para Estrato 5 el área maxima de la terraza corresponde al 30% del ACP, si es mayor, a consideracion el valor sera menor del 35% del $/m2 ACP.

***Para Estrato 6 el área máxima de la terraza corresponde al 40% del ACP, si es mayor, a consideración el valor sera menor del 50% del $/m2 ACP.

ACP: Área Construida Privada.

3.DEPRECIACION Y DEMERITO POR MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN

EL VALOR DE LA ADECUACION SE CALCULA TENIENDO EN CUENTA "LA INCIDENCIA DE LOS CAPITULOS DE CONSTRUCCION EN EL COSTO DIRECTO", PROPUESTA POR EL DR. OSCAR BORRERO EN EL TEXTO "AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS".
PARA LA APLICACIÓN DEL EJERCICIO SE ADOPTA LOS PORCENTAJES NECESARIOS EN CADA UNO DE LOS CAPITULOS QUE CONFORMAN LA CONSTRUCCIÓN.
EL VALOR INTEGRAL FINAL SERA: (Vr m2 de Venta - Vr Unitario de Adecuación)

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En el cálculo de la depreciación se utilizó el método Fitto y Corvinni, debido a que este, tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Este método es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. 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). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1: 0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078

Clase 1.5: 0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B) +0.0288

Clase 2: 0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B) +2.5341

Clase 2.5: 0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B) +8.0919

Clase 3: 0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B) +18.097

Clase 3.5: 0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B) +33.199

Clase 4: 0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B) +52.614

Clase 4.5: 0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B) +75.200

Clase 5: 100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.

Para el predio se adoptó que el predio es de clase 2.

BODEGAS	BO1 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA MADERA	BO2 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA CONCRETO	BO3 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA METALICA	BO4 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA MADERA MUROS INTERNOS	BO5 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA CONCRETO MUROS INTERNOS	BO6 BODEGA BASICA 3-4m CERRADA METALICA MUROS INTERNOS
cerramientos	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA TIPO SANDWICH
pisos	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO
acabados	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
muros internos	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	MADERA	LADRILLO SUCIO	BLOQUE
estructura	BASICA MADERA	BASICA CCTO	BASICA METALICA	BASICA MADERA	BASICA CCTO	BASICA METALICA
estructura de cubierta	SOP CUB MADERA	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB MADERA	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO
baños	BAÑO MINIMO	BAÑO MINIMO	BAÑO MINIMO	BAÑO MINIMO	BAÑO MINIMO	BAÑO MINIMO
acabados muros	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
fachadas	NO PRESENTA	REPELLADA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLADA	NO PRESENTA
ventaneria	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
puertas	MADERA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA
redes	ENERG	ENERG	ENERG	ENERG	ENERG	ENERG
cocina	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cielo raso	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cubiertas	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO
decuaciones del lote	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA
TOTAL $/m²	$362.439/m²	$574.283/m²	$459.456/m²	$369.079/m²	$568.842/m²	$729.130/m²
VIDA TECNICA UTIL*	25 años	70 años	50 años	25 años	70 años	70 años

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que la oferta y la demanda en la zona es estable. Las características constructivas del predio valorado, son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las áreas y la antigüedad, edad, estrato y características.
La oferta existente corresponde a tipo similar de inmueble, que se valora. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales (en las circunstancias actuales cerca de 8 a 12 meses) de acuerdo con el mercado inmobiliario de la zona.
En la actualidad hay condiciones de incertidumbre que deberán ser analizadas en periodos de los siguientes 6 y 8 meses.
El mercado se considera limitado, por las características de seguridad del edificio, existiendo una posibilidad limitada de comercialización a los mismos propietarios del edificio o de la oficina de administración.

12.3 MÉTODO RESIDUAL DE TASACIÓN CONSTRUCCIONES:

Formula cálculo:

DESCRIPCION CONSTRUCCION	
Edad del Inmueble	28 Años
Vida Técnica	100 Años
% de Vida	28%
Clase del Inmueble	2,0
Valor de Reposición	$ 574.283,/m2
Depreciación	20,01%
Valor Depreciado	$ 459.391,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	$ 459.391,/m2
SE APROXIMA A	$ 460.000,/m2
	2
Clase	**% Depreciación**
1	17,92
1,5	17,94
2	20,01
2,5	24,56
3	32,78
3,5	45,14
4	61,12
4,5	79,61
5	100,00

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

12.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Estables, pero con posible desarrollo de incertidumbres por las condiciones actuales y mundiales del COVID 19.

12.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Accesibilidad:

Buena, con diversas vías que comunican fácilmente la edificación hacia los distintos extremos de la ciudad.

Servicios públicos básicos:

Completos, con cobertura

Servicios complementarios:

Sin servicios complementarios propios.
La edificación cuenta cercanía con servicios públicos complementarios como: centros médicos, deportivos, educativos, comerciales.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

Aspectos funcionales:

El predio con uso específico y único espacio.

Aspectos formales y físicos:

Corresponde a predio depósito, con aspectos físicos clásicos similares el prototipo para este uso.

Aspectos normativos:

En cuanto a los Aspectos Normativos del sector, se rige bajo el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Santiago de Cali Decreto 0373 del 2014.

Edificación:

Como mencionamos, se trata de un depósito, actualmente sellado

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

12.6. VALUACIÓN:

Para la evaluación y tasación del avaluó se toma el método de ENFOQUE DE MERCADO, según tabla establecida por la lonja de propiedad Raíz de Cali y el Valle del cauca y que corresponde a estudio colegiado, esto se debe a que cumple con las características reales de mercado a fecha de hoy y hay mercado disponible en la zona que nos permite el análisis.

Adicionalmente se dispone de estudio de Lonja de propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca con valores de acuerdo al estrato, áreas y composición Física.

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL			
TIPO DE INMUEBLE: DEPÓSITO EN EDIFICACION MULTIFAMILAR			
DIRECCION: CARRERA 2 No. 5 – 60 OESTE SÓTANO 1 DEPÓSITO No. 6 EDIFICIO ANDALUCIA **BARRIO** SANTA TERESITA **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**			
DESCRIPCIÓN	**AREA M2**	**VR. UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
AREA PRIVADA	4.52	$2.120.000	$9.582.400
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:			$9.582.400
SON: NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS COLOMBIANOS M/CTE.			

AURUM GARCIA Y CIA S EN C

13. 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 sin el consentimiento escrito del avaluador y solicitante.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

3. No tenemos intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

4. Los honorarios no dependen de aspectos del informe.

5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

6. Se cumplido los requisitos de formación de la profesión y el oficio de valuadores.

7. Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

8. La visita fue realizada por la DUGAN RIVERA R c.c. 79.885.247 de Santiago de Cali.

9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10. Nos manifestamos sin interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:

15.1. NOMBRE Y REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL VALUADOR:

ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA.

15.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:

R.A.A. No. AVAL-31270731. RNA 852

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

15.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Manifestamos que no tenemos relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble, objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

- Manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo;

- Se entrega el informe en un original físico y firmado, exigible para cualquier negociación.

15.4. FIRMA DEL VALUADOR:

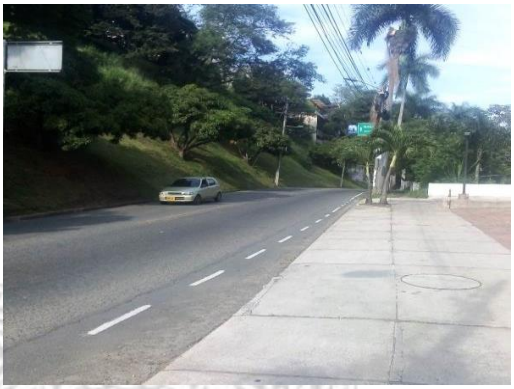


AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

Arquitecta Avaluadora
VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-31270731
URBANOS – RURALES – ESPECIALES

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS





VÍAS DE ACCESO | **VÍAS DE ACCESO**



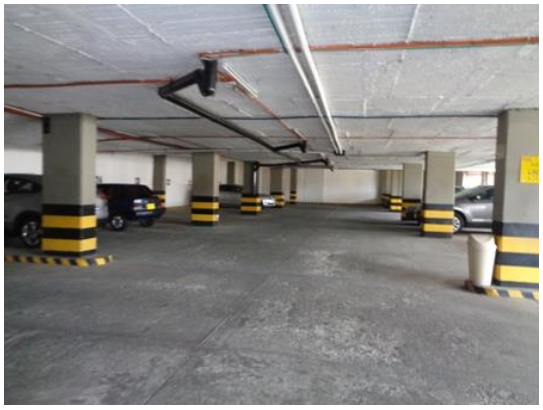


PARQUEADEROS VISITANTES | **PARQUEADEROS VISITANTES**





ARCIA Y CI
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñon
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

FCHADA	**NOMENCLATURA**
	
PLANTA	**PARQUEADEROS**
	
PARQUEADEROS	**PARQUEADEROS**
	

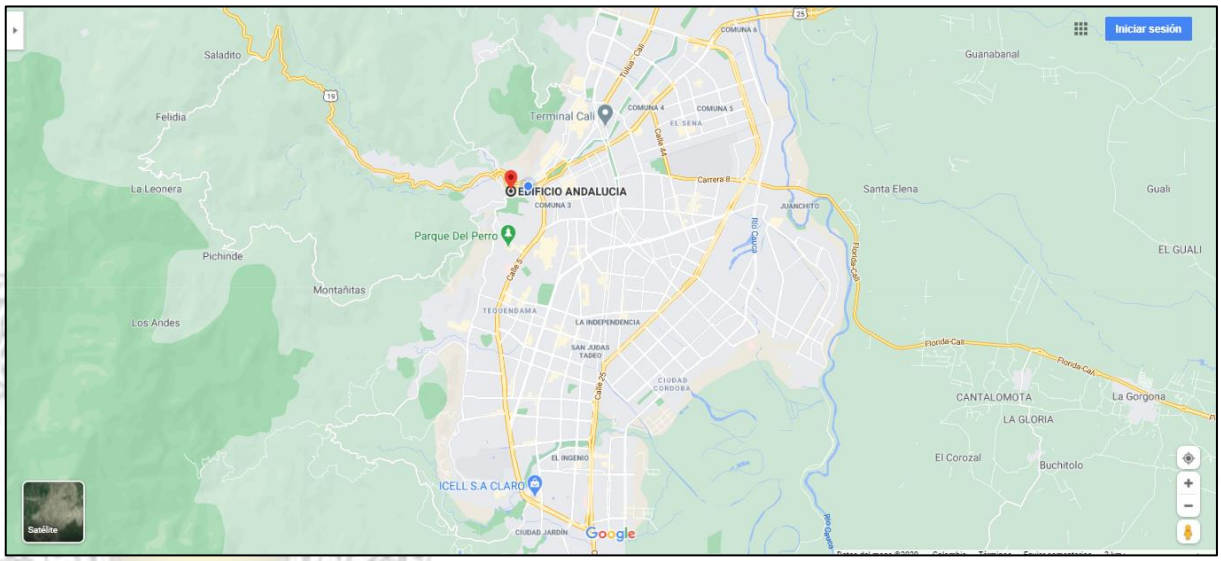
COD 020

RCIA Y
Avenida Colombia No. 1 - 25 C
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

ZONA SOCIAL	**PISCINA**
	
PUNTO FIJO	**ASCENSORES**
 	
DEPÓSITO No. 6	

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

17. UBICACIÓN EN LA CIUDAD

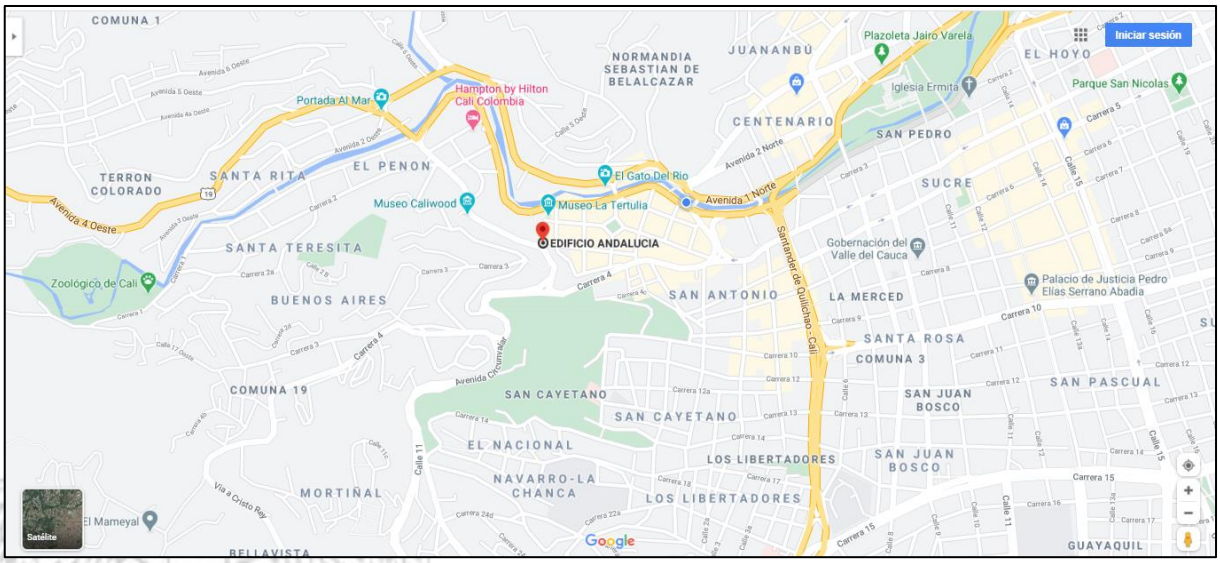


Fuente: Imagen Satelital Google Earth.

AURUM GARCIA Y CIA S EN C

18. UBICACIÓN EN EL SECTOR

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



Fuente: Imagen Satelital Google Earth.

19. ADJUNTO 1: ESCRITURA PÚBLICA

20. ADJUNTO 2: CERTIFICADO DE TRADICION

21. ADJUNTO 3: PREDIAL

22. ADJUNTO 4: COMPARATIVO MERCADO INMUEBLES

23. ADJUNTO 5: MUESTRAS

AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste. Barrio El Peñón
Tel. 8933323 – 8920043 - 8937081
Celular 315-5500049, 300-6168111 Y 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220113669853327347 **Nro Matrícula: 370-450851**

Impreso el 13 de Enero de 2022 a las 11:44:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 09-03-1994 RADICACIÓN: 15503 CON: ESCRITURA DE: 01-03-1994
CODIGO CATASTRAL: **760010100020200150010900040546**COD CATASTRAL ANT: 760010102020015054609040010
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #466 DEL 07-02-94 NOTARIA 9 CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). AREA: 4,52 M2.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ANDALUCIA LTDA." ANTES SOC. "EDIFICIO ANDALUCIA LTDA.", ADQUIRIO POR COMPRA A "CONSTRUCTORA SAGAR LTDA." MEDIANTE ESCRITURA 1284 DEL 02-03-92 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 18-03-92. CONSTRUCTORA SAGAR LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A JOAQUIN LOSADA SALCEDO, POR ESCRITURA #8.350 DEL 23-10-86, NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 06-11-86. JOAQUIN LOSADA, ADQUIRIO POR COMPRA A "FONDO DE ESTABILIZACION, MEDIANTE ESCRITURA #3608 DEL 09-06-52, NOT. 2 BOGOTA, REG. EL 19 DE OCTUBRE DE 1952.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
3) KR 2 # 5 OESTE - 60 DP 6 DP 6 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CARRERA 2 5-60 OESTE EDIF.ANDALUCIA [VER ESCR.1083/05] DEPOSITO #6 "
1) CARRERA 2A 5-60 OESTE. SOTANO 1. DEPOSITO 6 EDIFICIO "ANDALUCIA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
370 - 95459

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1888 del 25-03-1964 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: (FABRICA NACIONAL DE CARROCERIAS LTDA.)

DE: HERRERA B. JORGE

DE: LOZADA JOAQUIN X

DE: MANUFACTURAS METALICAS LTDA.

A: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO HOY CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-02-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5814 del 31-12-1970 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION ESCR. 1888 Y AMPLIACION HIPOTECA HASTA POR $3.600.000.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: (FABRICA NACIONAL DE CARROCERIAS LTDA.)

DE: HERRERA B. JORGE

DE: LOZADA JOAQUIN X

DE: MANUFACTURAS METALICAS LTDA.

A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-02-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5115 del 30-11-1971 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION ESCRITURAS #1888 Y 5814 Y AMPLIACION HIPOTECA HASTA LA SUMA $3.600.000.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: (ADMINISTRACION E INVERSIONES COMERCIALES LTDA.)

DE: (FABRICA NACIONAL DE CARROCERIAS LTDA.)

DE: (MANUFACTURAS METALICAS LTDA.)

DE: HERRERA B. JORGE

DE: LOZADA JOAQUIN X

A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4544 del 04-12-1973 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION ESCRITURAS ANTERIORES Y AUMENTO DEL CREDITO HIPOTECARIO HASTA $8.300.000.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: (ADMINISTRACION E INVERSIONES COMERCIALES LTDA.)

DE: (FABRICA NACIONAL DE CARROCERIAS LTDA.)

DE: HERRERA B. JORGE

DE: LOZADA JOAQUIN X

DE: MANUFACTURAS METALICAS LTDA.

A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-08-1983 Radicación: 26571

Doc: ESCRITURA 4034 del 28-12-1982 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESCR. #1888 ACLARADA POR ESCR. #7689, RATIFICADA MODIFICADASY ADICIONADAS

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220113669853327347 **Nro Matrícula: 370-450851**

Impreso el 13 de Enero de 2022 a las 11:44:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

POR LAS ESCRITURAS # 5814, 5115 Y 4544, (PARA EFECTOS DE ANOTACION Y REGISTRO SE LIBERA POR VALOR DE $2.294.656.CANCELACION

ANOTACION 002.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A. ANTES CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE.

A: FABRICA NACIONAL DE CARROCERIAS LTDA.

A: HERRERA BARONA JORGE **CC# 10719**

A: LOZADA SALCEDO JOAQUIN

A: MANUFACTURAS METALICAS LTDA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-1994 Radicación: 15503

Doc: ESCRITURA 466 del 07-02-1994 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LEY 16/85 Y DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOC. CONSTRUCTORA ANDALUCIA LTDA. **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-1994 Radicación: 86530

Doc: ESCRITURA 6400 del 30-09-1994 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: $880,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ANDALUCIA LTDA.

A: SOCIEDAD DOBLE L.Y CIA. LTDA. **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-10-2003 Radicación: 2003-80182

Doc: ESCRITURA 02961 del 20-11-2002 NOTARIA 25 de BOGOTA DC VALOR ACTO: $250,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS. BF. #10156972 DEL 29-09-2003. (PRIMERA COLUMNA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD "DOBLE L. Y CIA. LTDA".

A: LOPEZ HURTADO GERMAN **CC# 79757441** **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-05-2004 Radicación: 2004-39935

Doc: ESCRITURA 0825 del 29-04-2004 NOTARIA 5 de CALI VALOR ACTO: $95,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (ESTE Y OTROS)(B.F.#10199962/12-05-2004)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ HURTADO GERMAN CC# 79757441

A: AVILA ARIAS JAVIER EDUARDO .- **CC# 14977760** **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220113669853327347 **Nro Matrícula: 370-450851**

Impreso el 13 de Enero de 2022 a las 11:44:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-06-2005 Radicación: 2005-47228

Doc: ESCRITURA 01083 del 02-05-2005 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ANDALUCIA, UBICADO EN LA CARRERA 2 # 5-60 OESTE, EN EL SENTIDO DE ATEMPERAR SUS ESTATUTOS A LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001, POR LO CUAL SE REFORMAN EN SU TOTALIDAD DICHOS ESTATUTOS. BOLETA FISCAL 10265611-2005.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO ANDALUCIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-12-2006 Radicación: 2006-100346

Doc: OFICIO 205000787 del 29-11-2006 DIAN de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES CUARTA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES- DIAN

A: AVILA ARIAS JAVIER EDUARDO .- **CC# 14977760 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-03-2009 Radicación: 2009-17232

Doc: RESOLUCION 0231000542 del 10-03-2009 DIAN de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO RESOLUCION 205000787. DEL 29-11-2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAN

A: AVILA ARIAS JAVIER EDUARDO .- **CC# 14977760 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-04-2009 Radicación: 2009-25297

Doc: ESCRITURA 2595 del 01-09-2008 NOTARIA 8 de CALI VALOR ACTO: $133,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -ESTE Y OTROS CINCO-B.F.00160116 DE 16-09-2008

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA ARIAS JAVIER EDUARDO .- CC# 14977760

A: ALARCON GIRALDO SANDRA LORENA **CC# 29874904 X**

A: MORENO MONTA/O MIGUEL ANGEL **CC# 94368813 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220113669853327347 **Nro Matrícula: 370-450851**

Impreso el 13 de Enero de 2022 a las 11:44:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-66396

Doc: OFICIO 2969 del 06-08-2019 OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ DE SALAZAR MARTHA CECILIA CC# 31192224

A: ALARCON GIRALDO SANDRA LORENA CC# 29874904

A: MORENO MONTA/O MIGUEL ANGEL CC# 94368813

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220113669853327347 **Nro Matrícula: 370-450851**

Impreso el 13 de Enero de 2022 a las 11:44:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

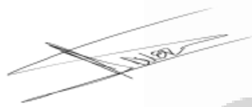
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-10627 **FECHA: 13-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP



El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

RADICACIÓN: 76-001-31-03-009-2019-00089-00
DEMANDANTE: Luis Enrique Perdomo Dussan
DEMANDADOS: José Ignacio Montealegre Puentes
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

No. 376

Santiago de Cali, veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se observa que habiéndose corrido el traslado correspondiente a la parte demandante de la liquidación del crédito presentada por el polo ejecutado, visible a ID.19, la misma no fue objetada y se encuentra ajustada a la legalidad y a la orden de pago emitida dentro del proceso. Por lo tanto, se procederá a aprobar la cuenta referida.

De otro lado, la apoderada de la parte demandante solicita se remita la liquidación en costas obrante en el plenario, dado que el ejecutado tiene la intención de pagar la obligación.

Se procederá a ordenar que por conducto de la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles del Circuito se proceda a la remisión de la liquidación en costas a la apoderada de la parte demandante.

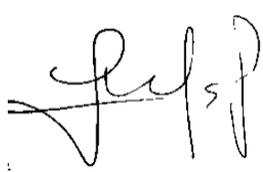
En consecuencia, el Juzgado

DISPONE:

PRIMERO.- APROBAR la liquidación actualizada del crédito presentada por el ejecutante de conformidad a lo dispuesto por el Art. 446 del C.G.P.

SEGUNDO.- ORDENAR a la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles del Circuito que proceda a la remisión de la liquidación en costas a la apoderada de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

AMC

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 327

RADICACIÓN:	76-001-31-03-009-2019-00272-00
DEMANDANTE:	Bancolombia S.A. y otro
DEMANDADOS:	Eyder Marín Tobón
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN:	Noveno Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente y para continuar con el trámite procesal pertinente, se tiene que la apoderada judicial del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. presentó renuncia de poder, la cual cumple con lo dispuesto en el Art. 76 Del Código General Del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la renuncia del poder que hace la abogada Carolina Hernández Quiceno, en los términos del inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: En razón a lo resuelto en el numeral anterior, requiérase al FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., para que designe nuevo apoderado judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

ACTA DE AUDIENCIA DE REMATE DE BIENES
N° 007

CONTROL DE LEGALIDAD	
RADICACIÓN	011-2008-00073-00
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Prendario
SENTENCIA	FL. 51-53 C1
VEHÍCULO	PLACA COI-709
EMBARGO	FL. 9 CM
SECUESTRO:	Fl. 22 CM
AVALÚO	Fl. 295 C1 27/08/2019 $10.900.000.oo
LIQUIDACIÓN COSTAS	FL. 54 C1 10/05/2011 $8.503.492.oo
ULTIMA LIQUIDACIÓN CRÉDITO APROBADA	Fl. 100-102 C1 15/09/20105/10/2016 $262.400.548.
ACREEDORES HIPOTECARIO	NO APLICA
ACUMULACIÓN DE EMBARGOS LABORAL, COACTIVO, ALIMENTOS	NO
REMANENTES:	NO.
SECUESTRE	MARICELA CARABALI
CERTIFICADOS DE TRADICIÓN	NO APLICA
AVALÚO VEHÍCULO 70% 40%	$10.900.000.oo $ 7.630.000.oo $ 4.360.000.oo

RADICACIÓN: 76-001-31-03-011-2008-00073-00
DEMANDANTE: BANCOOMEVA S.A.
DEMANDADO: CAROLINA SALCEDO TORRES
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO PRENDARIO
JUZGADO DE ORIGEN: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

La presente acta se extiende conforme a lo dispuesto en audiencia de remate llevada a cabo en Santiago de Cali, mediante el aplicativo MICROSOFT TEAMS, plataforma autorizada por el Consejo Superior de la Judicatura, en Santiago de Cali, hoy diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022), a las diez de la mañana (10:00 a.m.), fecha y hora señaladas previamente en el proceso de la referencia, con el fin de llevar a cabo la Audiencia de Remate del bien embargado, secuestrado y avaluado en este proceso; el suscrito Juez en compañía de su Secretaria ad-hoc declaró el Despacho en Audiencia Pública con dicho fin.

Se da inicio a la audiencia de remate siendo las 10.00 a.m., la secretaria ad-hoc declara abierta la diligencia de remate, indicando en los interesados tendrán una hora para presentar sus posturas y que no se allegaron ofertas con anterioridad.

Se deja constancia de que no concurrieron las partes o sus apoderados judiciales a la diligencia programada.

Una vez transcurrida la hora legal, procede el señor Juez a verificar el cumplimiento a los requisitos dispuestos en el artículo 450 del C.G.P., indicando que se aportó el certificado de tradición del vehículo cautelado y el aviso de remate de que trata la citada norma, sin embargo, no se presentaron posturas por lo que el remate se DECLARARÁ DESIERTO.

En ese orden de ideas, habiendo ejercido control de legalidad sin encontrar vicio alguno que invalide lo actuado, se profiere AUTO # 324 del 17 de febrero de 2022, en el que se RESUELVE: PRIMERO: SEÑALAR para que tenga lugar la DILIGENCIA DE REMATE sobre el vehículo de placa COI 709, que fue objeto de embargo, secuestro y avaluó por valor de $10.900.000, dentro del presente proceso, FIJASE la HORA de las 10.30 a.m., del DÍA VEINTIUNO (21), del MES de ABRIL del AÑO 2022. Será postura admisible la que cubra el 70% del avalúo dado al bien referido y postor hábil quien consigne previamente en el BANCO AGRARIO en la cuenta # 760012031801 de esta ciudad, a órdenes de la Oficina de Ejecución de los Juzgados Civiles del Circuito, el 40% sobre el avaluó que ordena la Ley. SEGUNDO: EL AVISO DEBERÁ SER ELABORADO Y PUBLICADO POR LA PARTE INTERESADA, en un periódico de amplia circulación en la localidad, ya sea en EL PAÍS u OCCIDENTE, o, en su defecto, en una emisora, cumpliendo la condición señalada por el artículo 450 del C.G.P. La diligencia de remate se tramitará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 452 del C.G.P. y, bajo las disposiciones de la CIRCULAR DESAJCUC20-217 del 12 de noviembre de 2020, por medio del cual se comunicó del "*Protocolo para la realización de audiencias de remate*". TERCERO: TÉNGASE EN CUENTA que la diligencia se realizará de manera virtual, utilizando el aplicativo MICROSOFT TEAMS por intermedio del enlace para acceder a la audiencia virtual que se publicará en el micrositio de los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito. Desde allí se accede a la sección de estados electrónicos del Juzgado Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali que realizará la audiencia, se busca la fecha de la audiencia y se selecciona el enlace de la audiencia de remate con la radicación del expediente. CUARTO: Las posturas electrónicas siempre se realizarán a través de correo electrónico y deberán ser enviadas al correo institucional del despacho j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co, teniendo en cuanta las disposiciones de los artículos 450 y 451 del C.G.P.; las posturas deberán contener la siguiente información básica: (1) Bien o bienes individualizados por los que se pretende hacer postura; (2) Cuantía individualizada por cada bien al que se hace postura; (3) Tratándose de persona natural se deberá indicar nombre completo e identificación del postor, número de teléfono y correo electrónico de éste o su apoderado cuando se actúe por intermedio de aquél; y (4) Tratándose de persona jurídica se deberá expresar la Razón Social de la entidad, Número de Identificación Tributaria (NIT), nombre completo del representante legal, número de identificación del representante legal, número de teléfono y correo electrónico de la entidad o del apoderado judicial si se actúa a través de este. Anexos a la postura: El mensaje de datos de la postura deberá contener los

siguientes anexos, en formato pdf: (1) Copia del documento de identidad del postor si éste es persona natural, o del Certificado de Existencia y Representación si el postulante es una persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días; (2) Copia del poder y documento de identidad del apoderado, cuando se pretenda hacer postura por intermedio de uno. (3) Copia del depósito judicial para hacer postura, equivalente al 40% del avalúo del inmueble por el que se presenta postura, de conformidad a lo indicado en el artículo 451 del C.G.P., salvo que se trate de postor por cuenta de su crédito. QUINTO: Las posturas electrónicas deberán enviarse de forma exclusiva a través de mensaje de correo a la cuenta electrónica institucional indicada en el numeral anterior, informando adicionalmente número(s) telefónico(s) de contacto y/o cuenta(s) de correo(s) electrónico(as) alternativa(s) con el propósito de verificar la información relativa a la oferta. Sólo se tendrán por presentadas en debida forma las posturas electrónicas que cumplan los siguientes requisitos y que sean allegadas dentro de las oportunidades previstas en los artículos 451 y 452 del C.G.P.: (1) El mensaje de datos con fines de postura que sea remitido vía correo electrónico deberá indicar en el asunto el NÚMERO DEL RADICADO DEL PROCESO en 23 dígitos; (2) La postura electrónica y todos sus anexos, deberán adjuntarse al mensaje de correo en un único archivo PDF protegido con contraseña. Este archivo digital deberá denominarse “OFERTA”. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

No siendo otro el objeto de la presente, se da por terminada siendo las 11.02 a.m. por el suscrito Juez,



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Secretaria Ad-hoc

TANIA KATHERINE RIASCOS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 328

RADICACIÓN:	76-001-31-03-011-2019-00057-00
DEMANDANTE:	BANCO DE OCCIDENTE Y OTRO
DEMANDADOS:	ACERO Y LÁMINAS DEL VALLE LTDA Y OTROS
CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
JUZGADO DE ORIGEN:	ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

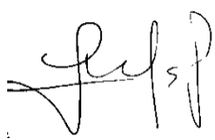
Revisado el expediente y para continuar con el trámite procesal pertinente, se tiene que el apoderado judicial del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. presentó renuncia de poder, la cual cumple con lo dispuesto en el Art. 76 Del Código General Del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la renuncia del poder que hace el abogado DAWUERTH ALBERTO TORRES VELÁSQUEZ, en los términos del inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: En razón a lo resuelto en el numeral anterior, requiérase al FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., para que designe nuevo apoderado judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No.226

RADICACIÓN:	76-001-31-03-012-2014-00321-00
DEMANDANTE:	Daniel Duque Mesa (Cesionario)
DEMANDADOS:	María del Pilar Vieira Mejía
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Hipotecario

Santiago de Cali, catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022)

A índice 19 del cuaderno principal del expediente digital, obran comunicación allegada por la Dra. Alejandra Vásquez como conciliadora en insolvencia del Centro de Conciliación Asopropaz, en el que informó del cumplimiento del acuerdo firmado en el proceso de negociación de deudas iniciado por la demandada María del Pilar Vieira Mejía y solicitó la terminación del proceso. Siendo lo anterior procedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 558 del C.G. del Proceso, se procederá de conformidad. En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO, adelantado por DANIEL DUQUE MESA (Cesionario) frente a MARÍA DEL PILAR VEIRA MEJÍA, teniendo en cuenta que el centro de conciliación Asopropaz comunicó del cumplimiento del acuerdo de pago dentro del proceso de insolvencia iniciado por la citada demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 558 del C.G. del Proceso.

SEGUNDO: CANCELAR el embargo y secuestro decretado en este despacho sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370 – 23666 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali de propiedad de la demandada[1]. Por la secretaría, se remitirá un oficio al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali para que cancele la inscripción, y a los secuestres designados[2] para que hagan entrega inmediata de los bienes a la demandada.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la hipoteca que afecta los bienes y constituida mediante escritura pública No. 2048 del 21 de julio de 2010, otorgada en la Notaria 4 del Círculo de Cali.Líbrese el exhorto respectivo.

CUARTO: ORDENAR el desglose de los documentos base de recaudo, para que sean entregados a la parte demandada y a costa de la misma, con la constancia expresa de que la obligación fue pagada atendiendo al acuerdo de pagos suscrito en el proceso de

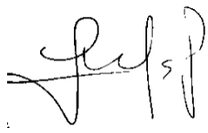
[1] Fl. 26 -27 del cuaderno principal.
[2] Fl 137 y 147 ibídem.

negociación de deudas iniciada por la demandada en el CENTRO DE CONCILIACIÓN ASOPROPAZ, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 558 del C.G. del Proceso.

QUINTO: No liquidar el Arancel Judicial que trata la Ley 1394 de 2010.

SEXTO: Archivar el expediente previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

RADICACIÓN: 76-001-3103-013-2009-00459-00
DEMANDANTE: Bancolombia S.A. – Central de Inversiones S.A.
DEMANDADOS: María Virginia Henao y otro
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

Auto No. 273

Santiago de Cali, catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

El apoderado de la parte demandante solicita el embargo y secuestro de los dineros que posea los demandados en las cuentas corrientes, depósitos a término, cuenta de ahorro o por cualquier otro concepto que llegaré a tener en el Banco ITAU.

Como quiera que la medida resulta procedente, se despachará favorablemente conforme con lo establecido en el numeral 10 del artículo 593 del C.G.P.[1], se limitará el embargo a la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/cte. ($449.243.907,00), teniendo en cuenta el valor de las pretensiones, las costas más un 50%.

De otro lado, se observa que dentro del plenario mediante providencia No.1180 del 12 de junio de 2019, se requirió a la parte demandante para que aclarará la liquidación del crédito presentada; empero, seguidamente se presentó la cesión del crédito y nada se dijo sobre la liquidación en cita. Por tanto, se procederá a requerir a la parte demandante para que presente la liquidación del crédito, conforme lo dispone el artículo 446 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO. - DECRETAR el EMBARGO Y RETENCIÓN de los dineros que se encuentren depositados o se llegaren a depositar en cuentas de ahorro, corrientes, cdt, o por cualquier otro concepto a nombre de la demandada MARIA VIRGINIA HENAO, identificada con la cédula No. 29079279. Limítese el embargo a la suma CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS

[1] **"...***10. El de sumas de dinero depositadas en establecimientos bancarios y similares, se comunicará a la correspondiente entidad como lo dispone el inciso primero del numeral 4, debiéndose señalar la cuantía máxima de la medida, que no podrá exceder del valor del crédito y las costas más un cincuenta por ciento (50%). Aquellos deberán constituir certificado del depósito y ponerlo a disposición del juez dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación; con la recepción del oficio queda consumado el embargo…".*

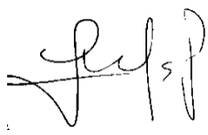
M/cte. ($449.243.907,00), teniendo en cuenta el valor de las pretensiones, las costas más un 50%.

SEGUNDO. - Por conducto de la Oficina de la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, se librará el oficio correspondiente, previniendo a la entidad bancaria que deberán constituir certificado de depósitos y ponerlo a disposición del Juzgado, dentro de los 3 días siguientes al recibo de esta comunicación.

La remisión del oficio se encuentra a cargo del extremo interesado.

TERCERO.- REQUERIR a la parte demandante para que presente la liquidación del crédito, conforme lo dispone el artículo 446 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

CONTROL DE LEGALIDAD	
RADICACIÓN	013-2010-00136-00
CLASE DE PROCESO:	Mixto
SENTENCIA	FL. 182 -183
MATRICULA INMOBILIARIA	370 – 285864 370 – 285849 370 – 285857
EMBARGO	370 – 285864 Fl. 200 reverso 370 – 285849 Fl. 191 370 – 285857 Fl. 198
SECUESTRO:	Fl. 58CM
AVALÚO	ID 16 370 – 285864 : $262.684.500 370 – 285849 : $16.765.500 370 – 285857: $1.953.000
LIQUIDACIÓN COSTAS APROBADA	FL. 186 $7.396.069
ULTIMA LIQUIDACIÓN CRÉDITO APROBADA	Fl.236 /188
SUBROGACIÓN PARCIAL	FL. 233 Central de Inversiones
ACREEDORES HIPOTECARIO	NO
ACUMULACIÓN DE EMBARGOS LABORAL, COACTIVO, ALIMENTOS	NO
REMANENTES:	Fl. 8 DIAN
SECUESTRE	Deisy Castaño Cataño
CERTIFICADOS DE TRADICIÓN	SIN NOVEDAD
AVALÚO 370 - 285864 70% 40% AVALÚO 370 - 285849 70% 40% AVALÚO 370 - 285857 70% 40%	$ 262.684.500 $183.879.150 $105.073.0800 $ 16.765.500 $11.735.850 $6.706.200 $ 1.953.000 $1.367.100 $781.200

Auto No.234

RADICACIÓN: 76-001-31-03-013-2010-00136-00
DEMANDANTE: Banco de Bogotá S.A.
DEMANDADO: Gloria Estella Millares y otro
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Mixto

Santiago de Cali, catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Teniendo en cuenta que el apoderado de la parte actora solicitó se fije fecha para llevar a cabo audiencia de remate en el presente asunto y, habiendo ejercido el control de legalidad sin encontrar vicio procesal que invalide lo actuado, el juzgado procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 448, 450, 451, 452 del C.G.P.

De igual manera, se requerirá a la parte actora para que alleguen la liquidación actualizada de su crédito actualizada.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: SEÑALAR para que tenga lugar la DILIGENCIA DE REMATE sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nos.370 – 285864, 370 – 285849 y 370 – 285857, que fueron objeto de embargo, secuestro y avalúo por las sumas de $262.684.500, $16.765.500 y $1.953.00 dentro del presente proceso, FIJASE la HORA de las 10.00 AM, del DÍA TRES (3) del MES de MAYO del AÑO 2022.

TENER como base de la licitación, las sumas de $183.879.150, $11.735.850 y $1.367.100 que corresponden al 70% del avaluó de los bienes inmuebles, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 3º del Art. 448 del CGP. Será postor hábil quien consigne previamente en el BANCO AGRARIO en la cuenta # 760012031801 de esta ciudad, a órdenes de la Oficina de Ejecución de los Juzgados Civiles del Circuito, el 40% que ordena la Ley sobre el avaluó del bien.

EL AVISO DEBERÁ SER PUBLICADO POR LA PARTE INTERESADA, en un periódico de amplia circulación en la localidad, ya sea en EL PAÍS u OCCIDENTE, o, en su defecto, en una emisora, cumpliendo la condición señalada por el artículo 450 del C.G.P.

La diligencia de remate se tramitará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 452 del C.G.P. y, bajo las disposiciones de la CIRCULAR DESAJCUC20-217 del 12 de noviembre de 2020, por medio del cual se comunicó del "*Protocolo para la realización de audiencias de remate*"[1].

SEGUNDO: TÉNGASE EN CUENTA que la diligencia se realizará de manera virtual, utilizando el aplicativo MICROSOFT TEAMS por intermedio del enlace para acceder a la audiencia virtual que se publicará en el micrositio de los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito. Desde allí se accede a la sección de estados electrónicos del Juzgado Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali que realizará la audiencia, se busca la fecha de la audiencia y se selecciona el enlace de la audiencia de remate con la radicación del expediente.

TERCERO: Las posturas electrónicas siempre se realizarán a través de correo electrónico y deberán ser enviadas al correo institucional del despacho j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co, teniendo en cuanta las disposiciones de los artículos 450 y 451 del C.G.P.; las posturas deberán contener la siguiente información básica: (1) Bien o bienes individualizados por los que se pretende hacer postura; (2) Cuantía individualizada por cada bien al que se hace postura; (3) Tratándose de persona natural se deberá indicar nombre completo e identificación del postor, número de teléfono y correo electrónico de éste o su apoderado cuando se actúe por intermedio de aquél; y (4)

[1] https://www.ramajudicial.gov.co/documents/3741628/54101341/CIRCULAR+DESAJCUC20-217+CIRCULAR+PROTOCOLO+PARA+REALIZAR+DILIGENCIAS+DE+REMATE.pdf/d6b6f9e9-553f-4b10-8da8-77066e38a7a0

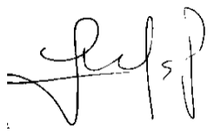
Tratándose de persona jurídica se deberá expresar la Razón Social de la entidad, Número de Identificación Tributaria (NIT), nombre completo del representante legal, número de identificación del representante legal, número de teléfono y correo electrónico de la entidad o del apoderado judicial si se actúa a través de este.

Anexos a la postura: El mensaje de datos de la postura deberá contener los siguientes anexos, en formato pdf: (1) Copia del documento de identidad del postor si éste es persona natural, o del Certificado de Existencia y Representación si el postulante es una persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días; (2) Copia del poder y documento de identidad del apoderado, cuando se pretenda hacer postura por intermedio de uno. (3) Copia del depósito judicial para hacer postura, equivalente al 40% del avalúo del inmueble por el que se presenta postura, de conformidad a lo indicado en el artículo 451 del C.G.P., salvo que se trate de postor por cuenta de su crédito.

CUARTO: Las posturas electrónicas deberán enviarse de forma exclusiva a través de mensaje de correo a la cuenta electrónica institucional indicada en el numeral anterior, informando adicionalmente número(s) telefónico(s) de contacto y/o cuenta(s) de correo(s) electrónico(as) alternativa(s) con el propósito de verificar la información relativa a la oferta. **Sólo se tendrán por presentadas en debida forma** las posturas electrónicas que cumplan los siguientes requisitos y que sean allegadas dentro de las oportunidades previstas en los artículos 451 y 452 del C.G.P.: (1) El mensaje de datos con fines de postura que sea remitido vía correo electrónico deberá indicar en el asunto el NÚMERO DEL RADICADO DEL PROCESO en 23 dígitos; (2) la postura electrónica y todos sus anexos, deberán adjuntarse al mensaje de correo en un único archivo PDF protegido con contraseña. Este archivo digital deberá denominarse “OFERTA”.

QUINTO: REQUERIR a la parte actora para que alleguen la liquidación actualizada de su crédito, conforme al artículo 446 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

RADICACIÓN: 76-001-3103-015-2012-00199
DEMANDANTE: Mercedes Lara Martínez
DEMANDADOS: Rosa María Barón Báez y otros
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Auto No.276

Santiago de Cali, catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

El Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá D.C. aporta al proceso el Despacho Comisorio No. 037, en el consta la diligencia de secuestro del inmueble FMI 50C 64080, ordenada dentro de la presente ejecución, en la que se informa que el inmueble se encuentra legalmente secuestrado y se procedió su entrega al secuestre, la sociedad Estrategia y Gestiones Jurídicas S.A.S, Dr. Miguel Ángel Malagón Rodríguez.

Asimismo, se adjuntó la constancia audiovisual de la diligencia. Tal diligencia se procederá a glosar al plenario para que obre y conste.

De otro lado, el secuestre presenta escrito en el que solicita se ordene la entrega del inmueble secuestrado, libre de objetos, personas, animales o cosas, a fin de poder ejercer la administración sobre el mismo y, para ello, se proceda a comisionar a los Jueces Civiles Municipales de Bogotá (reparto) a fin de evitar la dilación injustificada en la entrega del inmueble.

Al respecto, se debe decir que el artículo 37 del Código General del Proceso, señala que la comisión solo se podrá adelantar para la práctica de pruebas en los casos del artículo 171, para las diligencias que puedan surtirse fuera del despacho y para el secuestro y entrega de bienes en la sede; en ese sentido, al haberse ya realizado la diligencia de secuestro y, con ella, la entrega del inmueble al secuestre no resulta procedente ordenar una nueva comisión.

Ahora, se le debe recordar al secuestre que atendiendo su calidad cuenta las facultades suficientes para adelantar las actuaciones civiles que considere necesarias para recuperar la custodia del inmueble. No obstante, se procederá a requerir a la demandada Rosa María Barón María Barón Báez identificada con la C.C. No. 27.898.900, para que proceda a la entrega del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C -64080 que se ubica en la Calle 9 # 3ª -81 de la ciudad de Bogotá al secuestre, sociedad Estrategia y Gestiones Jurídicas S.A.S, Dr. Miguel Ángel Malagón Rodríguez, atendiendo la medida de secuestro que pesa sobre el mismo,

so pena de dar aplicación al numeral 3° del artículo 44 del Código General del Proceso, que dispone:

"*Artículo 44.- Poderes correccionales del juez.*

(…)

3. Sancionar con multa hasta por diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) a sus empleados, a los demás empleados públicos y a los particulares que sin justa causa incumplan las órdenes que les imparta en ejercicio de sus funciones o demoren su ejecución.

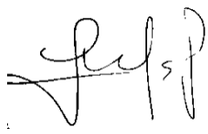
(…)".

RESUELVE:

ÚNICO. – REQUERIR a la demandada Rosa María Barón María Barón Báez identificada con la C.C. No. 27.898.900, para que proceda a la entrega del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C -64080 que se ubica en la Calle 9 # 3ª -81 de la ciudad de Bogotá al secuestre, sociedad Estrategia y Gestiones Jurídicas S.A.S, Dr. Miguel Ángel Malagón Rodríguez, atendiendo la medida de secuestro que pesa sobre el mismo, so pena de dar aplicación al numeral 3° del artículo 44 del Código General del Proceso, con multa de hasta diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Líbrese el correspondiente oficio para ser remitido al secuestre, correo electrónico: estrategiaygestionjuridica@gamil.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 329

RADICACIÓN:	76-001-31-03-015-2019-00179-00
DEMANDANTE:	Banco de Bogotá S.A.
DEMANDADOS:	Nimia Filida Baltan Grueso
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN:	Quince Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

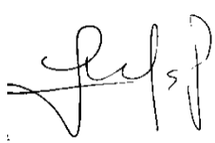
A índice 10 de la carpeta principal del expediente digital, se tiene que el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí, remitió el oficio 144 del 18 de enero de la presente anualidad, a través del cual comunicó del embargo de remanentes y/o bienes que se lleguen a desembargar propiedad de la demandada Nimia Filida Baltan Grueso en el presente asunto; en ese entendido, se le comunicará a dicha entidad judicial que dicha medida SURTE EFECTO LEGAL por ser la primera allegada al despacho en tal sentido. En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: OFICIAR al Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí, informándole que la solicitud de embargo de remanentes y/o bienes que se lleguen a desembargar de propiedad de la demandada Nimia Filida Baltan Grueso, SURTE EFECTO LEGAL por ser la primera allegada al despacho en tal sentido.

Lo anterior para que obre dentro del proceso ejecutivo radicado bajo la partida 2020-00265-00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 330

RADICACIÓN:	76-001-31-03-015-2020-00029-00
DEMANDANTE:	Bancolombia S.A.
DEMANDADOS:	Hamer Francisco Vivas Díaz
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Singular
JUZGADO DE ORIGEN:	Quince Civil Del Circuito De Cali

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

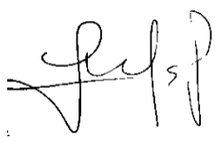
Teniendo en cuenta que a ID 02 del cuaderno de medidas cautelares del expediente digital, obra memorial allegado por el Banco de Occidente S.A. en el que refieren que el oficio a través del cual se comunicó la medida de embargo de dineros decretada en el presente asunto, no se encuentra suscrito y no fue remitido desde el correo electrónico de la dependencia competente, se ordenará su actualización y su diligenciamiento, teniendo en cuenta las observaciones descritas.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

ÚNICO: ORDENAR a la oficina de apoyo la actualización del oficio No. 1860 del 7 de julio de 2020, obrante a folio 1 del cuaderno de medidas cautelares. Líbrese la comunicación respectiva y remítase a la entidad competente, teniendo en cuenta lo aquí expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 331

RADICACIÓN:	76-001-31-03-017-2019-00052-00
DEMANDANTE:	Bancolombia y FNG
DEMANDADOS:	Sociedad Artekton Constructora SAS, Alberto Pérez Vélez
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

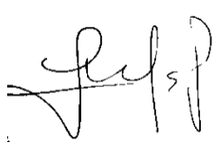
Revisado el expediente y para continuar con el trámite procesal pertinente, se tiene que el apoderado judicial del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. presentó renuncia de poder, la cual cumple con lo dispuesto en el Art. 76 Del Código General Del Proceso. En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la renuncia del poder que hace el abogado DAWUERTH ALBERTO TORRES VELÁSQUEZ, en los términos del inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: En razón a lo resuelto en el numeral anterior, requiérase al FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., para que designe nuevo apoderado judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 388

RADICACIÓN:	76-001-31-03-018-2019-00150-00
DEMANDANTE:	Minerva Rosa Polo Ledesma
DEMANDADOS:	Aldemar Salazar Tejada
CLASE DE PROCESO:	Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2.022)

Revisado el expediente, se observa que el apoderado judicial de la parte demandante solicitó se efectúe control de legalidad en el asunto referenciado previo a fijar fecha de remate para evitar futuras nulidades e irregularidades; lo anterior, teniendo en cuenta que si bien, el juzgado ordenó por auto # 2615 del 2 de noviembre de 2021, se corriera traslado de los avalúos comerciales aportados por el extremo activo, obrantes ID 21, 26 y 28 del cuaderno principal del expediente, en los estados electrónicos únicamente se relacionó los certificados catastrales de los mismos.

En ese orden de ideas, encontrando que le asiste razón al togado, se dejará sin efecto el auto que otorgó eficacia a los avalúos de los inmuebles cautelados en el presente asunto y, en su lugar se ordenará a la oficina de apoyo, dar cumplimiento a lo ordenado por auto # 2615 del 2 de noviembre de 2021, corriendo el traslado correspondiente a los documentos que en la parte resolutiva del citado auto se describen.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO el auto # 081 del 19 de enero de 2022, por medio del cual se le otorgó eficacia a los avalúos de los inmuebles cautelados en el asunto referenciado.

SEGUNDO: ORDENAR a la oficina de apoyo para los juzgados civiles del circuito de ejecución de sentencias de Cali, DAR CUMPLIMIENTO a lo ordenado por auto # 2615 del 2

de noviembre de 2021, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Cumplido lo anterior vuélvase a despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL

Juez

RV: Memorial aportando Avaluó comercial y solicitando remate judicial dentro el proceso76001310301820190015000 / Dte Minerva Rosa Polo Ledesma / Ddo Aldemar Salazar Tejada

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 20/08/2021 7:56

5 archivos adjuntos

AVALUO MINERVA 1.pdf; EP 3681 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2014.pdf; AVALUO MINERVA 2.pdf; AVALUO MINERVA 3.pdf; MEMORIAL MINERVA ROSA POLO - AVALUO COMERCIAL Y SOLICITUD DE REMATE.pdf;

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

icontec ISO 9001 CO-SC5780-178
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

De: GUSTAVO GIRONZA <gusalgiro@hotmail.com>
Enviado: jueves, 19 de agosto de 2021 17:00
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Memorial aportando Avaluó comercial y solicitando remate judicial dentro el proceso76001310301820190015000 / Dte Minerva Rosa Polo Ledesma / Ddo Aldemar Salazar Tejada

Cordial saludo:

SEÑORES
JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: MINERVA ROSA POLO LEDESMA.
DEMANDADO: ALDEMAR SALAZAR TEJADA.
RADICACIÓN: 2019 – 150.

ASUNTO: Avaluó comercial sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086)** y solicitud de remate judicial sobre los mismos bienes.

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.637.184 de Cali y con Tarjeta Profesional No. 265079 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora del referido asunto, por medio del presente escrito y con el debido respeto, allego al despacho el Avaluó comercial sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086),** comprendidos en el edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca.

El avaluó comercial fue elaborado por el señor **JORGE MURIEL ESTRADA**, adscrito a la Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con asignación del número de avaluador AVAL No. 16639073.

Para tal efecto los predios conocidos con las matrículas inmobiliarias ya indicadas y conocidas dentro del proceso, tienen el siguiente valor comercial:

1.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908080 tiene un avaluó comercial de **$71.011.144**.

2.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908081 tiene un avaluó comercial de **$73.795.894**.

3.-El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908082 tiene un avaluó comercial de **$77**.973020.

4.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908083 tiene un avaluó comercial de **$69.618.768**.

5.-El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908084 tiene un avaluó comercial de **$71.011.144**.

6.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908085 tiene un avaluó comercial de **$89.112.023**.

7.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908086 tiene un avaluó comercial de **$108605.278**.

El avaluador **JORGE MURIEL ESTRADA**, presenta en su informe un cuadro relacionando los valores comerciales de cada apartamento determinados en el edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, el cual se relaciona a continuación.

APARTAMENTO	*AREA*	*COEFICIENTE*	*VALOR DEL AVALUO*
101	*51*	*12.75%*	*$ 71.011.144*
102	*53*	*13.06%*	*$ 73.795.894*
103	*56*	*13.89%*	*$ 77.973.020*

201	*50*	*12.32%*	*$ 69.618.768*
202	*51*	*12.60%*	*$ 71.011.144*
203	*64*	*15.87%*	*$ 89.112.023*
301	*78*	*19.51%*	*$108.605.278*
			$ 561.127.271

Teniendo en cuenta lo anterior, tenemos que los apartamentos pertenecientes al Edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal, y que se encuentran ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, tiene las siguientes direcciones, calle 23 No. 8-22 para el apartamento 101 – calle 23 No. 8-16 para el apartamento 102 – calle 23 No. 8-04 para el apartamento 103 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 201 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 202 – calle 23 No. 8-12 para el apartamento 203 y calle 23 No. 8-12 para el apartamento 301. Relación obtenida por la escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Círculo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

En conjunto, el Edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal tiene un valor total avaluado comercialmente en suma de **Quinientos Sesenta y Un Millones Ciento Veintisiete Mil Doscientos Setenta y Un Pesos Mcte ($561.127.271.oo)**.

PETICIÓN:

De acuerdo a lo anterior, solicito al despacho judicial, ordenar el **REMATE JUDICIAL** del edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal, ubicado en la ciudad de Jamundí Valle, comprendido por las siguientes direcciones, calle 23 No. 8-22 para el apartamento 101 – calle 23 No. 8-16 para el apartamento 102 – calle 23 No. 8-04 para el apartamento 103 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 201 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 202 – calle 23 No. 8-12 para el apartamento 203 y calle 23 No. 8-12 para el apartamento 301, predios identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086).**

ANEXOS:

1.- Allego tres archivos en PDF denominados AVALUO MINERVA 1 – AVALUO MINERVA 2 – AVALUO MINERVA 3 en su respectivo orden y organizados de ese modo, por el peso en MB de los archivos.

2.- Allego copia escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Círculo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré en la calle 8 norte No. 2 N – 35, oficina 325 del edificio centenario 2 en la ciudad de Cali.
Celular: 3003208330 – 3506161559.
Email: gusalgiro@hotmail.com

Del Señor (a) Juez;

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA
C.C. No. 14.637.184 de Cali.
T.P. No. 265079 expedida por el C.S, de la J.

Solicito respetuosamente acusar el recibido de este mensaje.

SEÑORES
JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: MINERVA ROSA POLO LEDESMA.
DEMANDADO: ALDEMAR SALAZAR TEJADA.
RADICACIÓN: 2019 – 150.

ASUNTO: Avaluó comercial sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086)** y solicitud de remate judicial sobre los mismos bienes.

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.637.184 de Cali y con Tarjeta Profesional No. 265079 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora del referido asunto, por medio del presente escrito y con el debido respeto, allego al despacho el Avaluó comercial sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086),** comprendidos en el edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca.

El avaluó comercial fue elaborado por el señor **JORGE MURIEL ESTRADA**, adscrito a la Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con asignación del número de avaluador AVAL No. 16639073.

Para tal efecto los predios conocidos con las matriculas inmobiliarias ya indicadas y conocidas dentro del proceso, tienen el siguiente valor comercial:

1.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908080 tiene un avaluó comercial de **$71.011.144**.

2.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908081 tiene un avaluó comercial de **$73.795.894**.

3.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908082 tiene un avaluó comercial de **$77**.973020.

4.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908083 tiene un avaluó comercial de **$69.618.768**.

5.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908084 tiene un avaluó comercial de **$71.011.144**.

6.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908085 tiene un avaluó comercial de **$89.112.023**.

7.- El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-908086 tiene un avaluó comercial de **$108605.278**.

El avaluador **JORGE MURIEL ESTRADA**, presenta en su informe un cuadro relacionando los valores comerciales de cada apartamento determinados en el edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, el cual se relaciona a continuación.

APARTAMENTO	*AREA*	*COEFICIENTE*	*VALOR DEL AVALUO*
101	*51*	*12.75%*	*$ 71.011.144*
102	*53*	*13.06%*	*$ 73.795.894*
103	*56*	*13.89%*	*$ 77.973.020*
201	*50*	*12.32%*	*$ 69.618.768*
202	*51*	*12.60%*	*$ 71.011.144*
203	*64*	*15.87%*	*$ 89.112.023*
301	*78*	*19.51%*	*$108.605.278*
			$ 561.127.271

Teniendo en cuenta lo anterior, tenemos que los apartamentos pertenecientes al Edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal, y que se encuentran ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, tiene las siguientes direcciones, calle 23 No. 8-22 para el apartamento 101 – calle 23 No. 8-16 para el apartamento 102 – calle 23 No. 8-04 para el apartamento 103 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 201 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 202 – calle 23 No. 8-12 para el apartamento 203 y calle 23 No. 8-12 para el apartamento 301. Relación obtenida por la escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Circulo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

En conjunto, el Edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal tiene un valor total avaluado comercialmente en suma de **Quinientos Sesenta y Un Millones Ciento Veintisiete Mil Doscientos Setenta y Un Pesos Mcte ($561.127.271.oo)**.

PETICIÓN:

De acuerdo a lo anterior, solicito al despacho judicial, ordenar el **REMATE JUDICIAL** del edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal, ubicado en la ciudad de Jamundí Valle, comprendido por las siguientes direcciones, calle 23 No. 8-22 para el apartamento 101 – calle 23 No. 8-16 para el apartamento 102 – calle 23 No. 8-04 para el apartamento 103 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 201 – calle 23 No. 8-18 para el apartamento 202 – calle 23 No. 8-12 para el apartamento 203 y calle 23 No. 8-12 para el apartamento 301, predios identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086).**

ANEXOS:

1.- Allego tres archivos en PDF denominados AVALUO MINERVA 1 – AVALUO MINERVA 2 – AVALUO MINERVA 3 en su respectivo orden y organizados de ese modo, por el peso en MB de los archivos.

2.- Allego copia escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Círculo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré en la calle 8 norte No. 2 N – 35, oficina 325 del edificio centenario 2 en la ciudad de Cali.
Celular: 3003208330 – 3506161559.
Email: gusalgiro@hotmail.com

Del Señor (a) Juez;



GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA
C.C. No. 14.637.184 de Cali.
T.P. No. 265079 expedida por el C.S, de la J.

JORGE MURIEL ESTRADA
SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CATASTRALES INTEGRADOS



INFORME DE AVALÚO, VALOR COMERCIAL

Multifamiliar "Vivienda Salazar Propiedad Horizontal
Agosto de 2021

Bajo normas Valuatorio, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014 – AVALUADOR
Jorge Muriel Estrada AVAL-16639073

INFORMACIÓN GENERAL

***AVALÚO NUMERO**: 210821P*

***SOLICITANTE**:*

***TIPO DE INMUEBLE:** Residencial Urbano en Propiedad Horizontal*

***TIPO DE AVALÚO:** Método de Mercado o Comparación. Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008.*

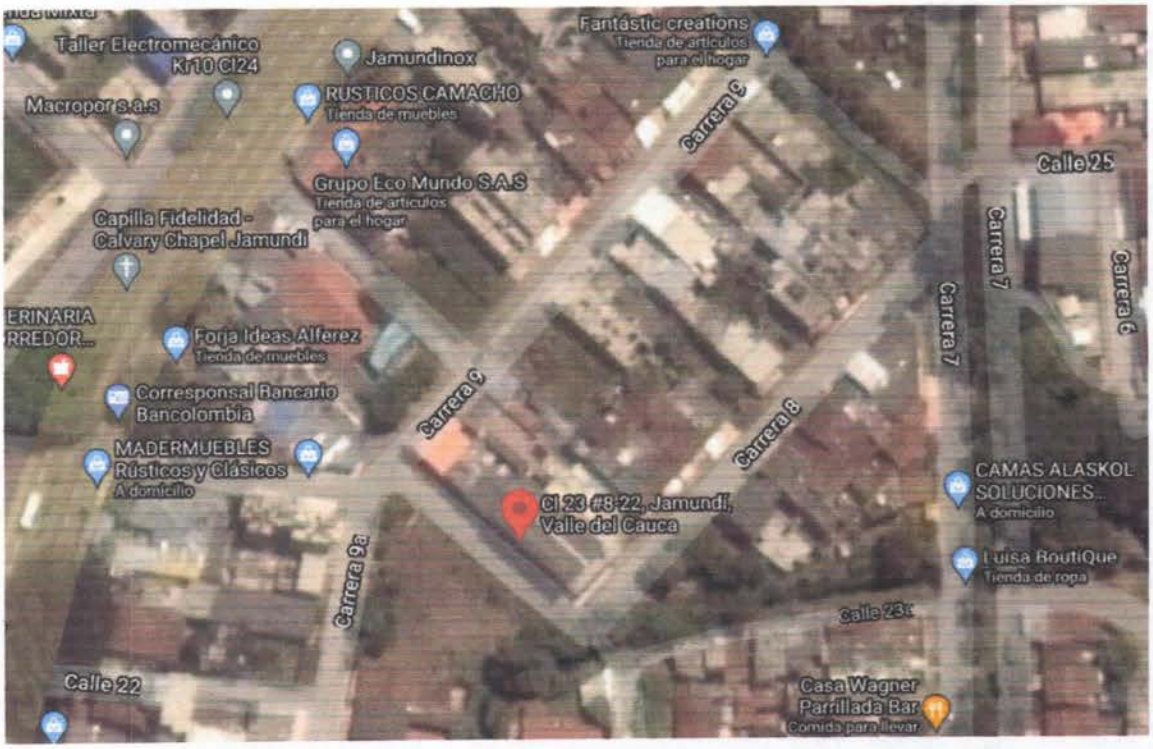
***OBJETIVO DEL AVALUO:** Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)*

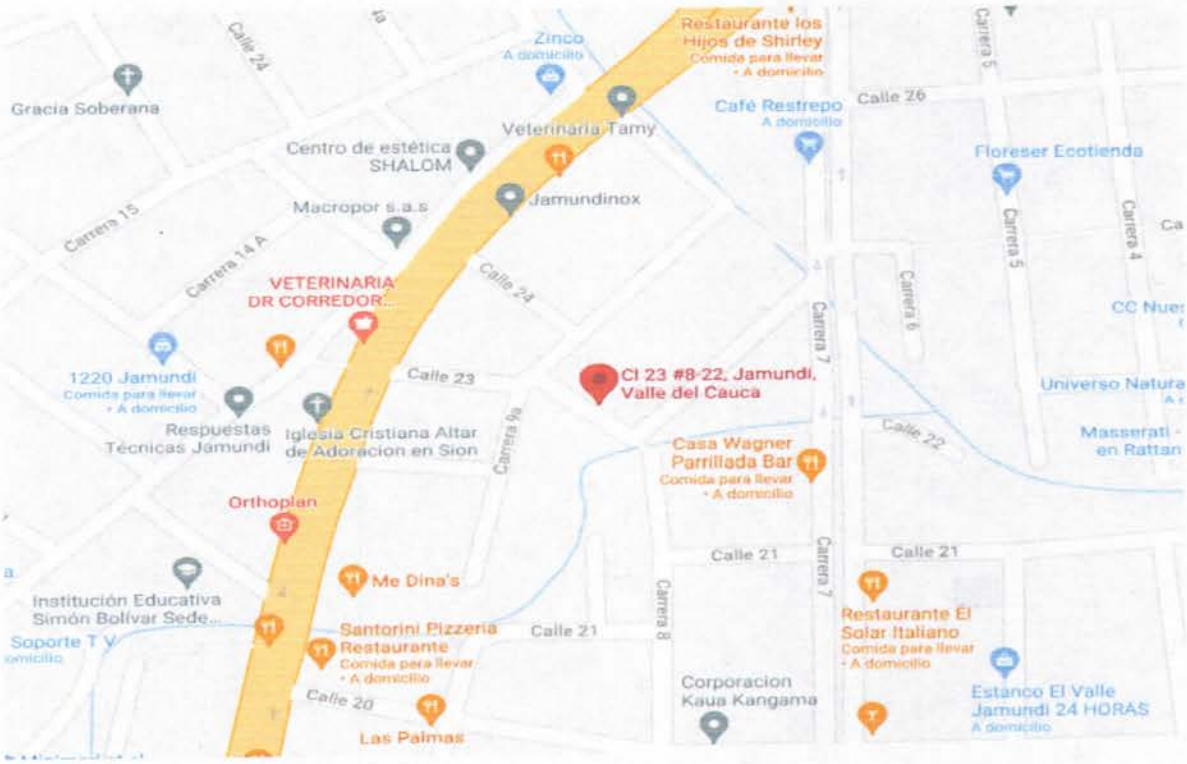
MARCO NORMATIVO:

***RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.*

***DECRETO 1420.** Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.*

***LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador*


Taller Electromecánico Kr10 Cl24
Jamundinox
Fantástic creations
Tienda de artículos para el hogar
Macropor s.a.s
RUSTICOS CAMACHO
Tienda de muebles
Carrera 9
Calle 25
Grupo Eco Mundo S.A.S
Tienda de artículos para el hogar
Capilla Fidelidad - Calvary Chapel Jamundi
Carrera 7
Carrera 6
Forja Ideas Alferez
Tienda de muebles
Corresponsal Bancario Bancolombia
Carrera 9
Carrera 8
MADERMUEBLES Rústicos y Clásicos
A domicilio
Cl 23 #8-22, Jamundí, Valle del Cauca
CAMAS ALASKOL SOLUCIONES...
A domicilio
Luisa BoutiQue
Tienda de ropa
Carrera 9a
Calle 23c
Calle 22
Casa Wagner Parrillada Bar
Comida para llevar


Restaurante los Hijos de Shirley
Comida para llevar
• A domicilio
Zinco
A domicilio
Calle 24
Gracia Soberana
Veterinaria Tamy
Café Restrepo
A domicilio
Calle 26
Centro de estética SHALOM
Floreser Ecotienda
Jamundinox
Macropor s.a.s
Carrera 15
Carrera 14 A
Carrera 5
Carrera 4
VETERINARIA DR CORREDOR...
Calle 24
Carrera 6
Carrera 7
1220 Jamundi
Comida para llevar
• A domicilio
Calle 23
Cl 23 #8-22, Jamundí, Valle del Cauca
Universo Natura
Respuestas Técnicas Jamundi
Iglesia Cristiana Altar de Adoracion en Sion
Carrera 9a
Calle 22
Casa Wagner Parrillada Bar
Comida para llevar
• A domicilio
Masserati - en Rattan
Orthoplan
Calle 21
Calle 21
Carrera 7
Me Dina's
Institución Educativa Simón Bolívar Sede...
Carrera 8
Restaurante El Solar Italiano
Comida para llevar
• A domicilio
Soporte T V
Santorini Pizzeria Restaurante
Comida para llevar
• A domicilio
Calle 21
Corporacion Kaua Kangama
Estanco El Valle Jamundi 24 HORAS
A domicilio
Calle 20
Las Palmas

DEPARTAMENTO: *Valle del Cauca*

MUNICIPIO: *Jamundi*

BARRIO/VEREDA: *Alférez Real*

DIRECCION DEL BIEN: *Calle 23 # 8-22*

USO ACTUAL DEL INMUEBLE*: Residencial*

USO POR NORMA: *Propiedad Horizontal*

INFORMACION CATASTRA: Predio *010001830013903*

FECHA VISITA*: 13 de Agosto2021*

FECHA DE INFORME: *17 agosto 2021*

FECHA VIGENCIA INFORME: *17/08/2022 (Artículo 19° Resolución IGAC 620 DE 2008)*

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

No	DOCUMENTO	SI/NO	REFERENCIA
1	Escritura 3681 del 06/09/2014	Si	Notaria 21 de Cali
2	Certificado de Libertad y Tradición	Si	370 - 908080
3	Ficha Catastral	No	Catastro
4	Planos Arquitectónicos	No	Disponible
5	Plano Catastral	No	NA
6	Copia Factura Servicios Públicos	No	Disponible (gas)
7	Copia Factura Impuesto Catastral	No	No disponible
8	Certificado Estrato Socio-económico	No	No disponible
9	Contrato de Arrendamiento	No	NA
10	Carga por pago de Plusvalía	No	NA
11	Carga por pago de Valorización	No	NA

PROPIETARIO:

No	PROPIETARIO	TIPO	NIT	DER.	ANOTACION
1	Aldemar Salazar Tejada	Residencial	12.529.610	100	Dos. Matricula 370 - 908080

***MATRICULA INMOBILIARIA**: 370 - 908080*

***OBSERVACIONES JURIDICAS (limitaciones de Dominio)**: se evidenció alguna limitación de Dominio, en los Certificados aportados*

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:
El predio se encuentra ubicado en el barrio Alférez Real. Se caracteriza por ser un centro poblado residencial consolidado con vías y jardines de acuerdo al urbanismo de todo el sector que está en pleno desarrollo. Pertenece a estrato U4.

***ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Residencial*

***TOPOGRAFIA:** La topografía del Sector se considera plana en su mayor extensión.*

1.1. *CARACTERISTICAS CLIMATICAS:*

No	ATRIBUTO	VALOR
1	Altura sobre el nivel del mar.	956 msnm
2	Clima promedio	Temperatura media anual de 24°C
3	Precipitación promedio año	1173 mm anuales, distribuida en dos periodos de lluvia

https://es.climate-data.org/location/276911/

CONDICIONES URBANISTICAS:

ATRIBUTO	ALCANCE
Componente urbanístico	*Andenes, jardines, arborización, luminaria, alcantarillado agua lluvias*
Tipo de Edificaciones	*Edificación o Unidades residenciales , con fachada en ladrillo , pañete y enchapes*
Vías de Acceso	*Vía pavimentadas y amplias*
Servicios Públicos	*El sector cuenta con todos los Servicios públicos, Agua, luz, alcantarillado, gas, telecomunicación, recolección de basura.*
Transporte Publico	*Transporte Urbano suficiente, tanto barrial como de interconexión.*
Valorización	*Alta, ya que el sector está en desarrollo*

INFRAESTRUCTURA URBANA

INFRAESTRUCTURA	ALCANCE
ACUEDUCTO	*Si*
ALCANTARILLADO	*Si*
ALUMBRADO PUBLICO	*Si*
COMUNICACIÓN	*Si*
RED DE GAS	*Si*
VIAS Y ACERAS	*Si*
ESPACIO PUBLICO	*Si*

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

TIPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: *Plan de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL 002 DEL 2002 modificado 02/10/2020.*

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

AREAS DEL TERRENO: *Según Escritura suministrada por el contratante las áreas son las que se detallan en el cuadro siguiente, en metros cuadrados:*

No	TIPO	AREA PRIVADA m2
1	RESIDENCIAL	240.00

LINDEROS:
Los linderos del predio son los que están indicados en el certificado de tradición 370 - 164259

	PUNTO CARDINAL	ALCANCE
1	NORTE	En 24 metros con lote 25
2	ORIENTE	En 10 metros con carrera 8
3	SUR	En 24 metros con Calle 25
4	OCCIDENTE	En 10 metros con lote 01
5	AREA BRUTA UNIDAD	240.00 m2

RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS:

ESTUDIO DE MERCADO

No	Código	Área/ m2	Oferta	Valor m2
1	210821P	90.00	$ 126.000.000	$ 1.400.000
2	210821P	72.00	$ 108.000.000	$ 1.500.000
3	210821P	5100	$ 76.500.000	$ 1.500.000
4	210821P	51.00	$ 74.070.735	$ 1.452.367
5	210821P	75.00	$ 103.500.000	$ 1.380.000

Se anexan fotografías de las ofertas anteriores en la página de ofertas Comparables.

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 101



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble
4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado

IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR			
5. Fecha de visita	Día 12	Mes 08	Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19	Mes 08	Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17	Mes 08	Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR			
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X)	Valores distintos al valor Mercado	
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)			
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE			
Descripción de los derechos de propiedad			
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X)	NO	
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI	NO (X)	
12. Los derechos aplican a un Inmueble	PH (X)	NPH	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE			
Descripción de los derechos de propiedad			
10. El propietario tiene el dominio del inmueble	SI (X)	NO ( )	
11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien?	SI ( )	NO (X)	
12. Los derechos aplican a un inmueble	PH (X)	NPH ( )	
IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA			
13.			

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-22	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el primer piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 22, Identificado como apartamento 101.

El estrato del apartamiento es U4 .posee sala, comedor, cocina, alcoba, baño, patio de oficios y habitación principal, baño privado. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son:

Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	Vivienda	(X)
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	Residencial	(X)
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	Esquinero	
	Esquinero	(X)
17. Uso económico permitido	Residencial	(X)
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	Mas de 10 pisos	
	6 a 10 pisos	
	1 a 5 pisos	(X)
19. Aislamiento	indique la cantidad de metros(si aplica) de los	
	Aislamiento existente	

	Antejardín (X)	metros
	Laterales	
	Posterior (X)	metros
ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO		
20. Identificación del bien	Apartamento de 51.00 m2 de área privada	
	LINDEROS: Norte en 3.85 metros lote # 25, al sur 9.85 metros con fachada calle 23, oriente en 9.0 Metros con apartamento 102 y al occidente en 10.90 metros con lote # 1	
Matricula inmobiliaria 370 - 908080	Cedula catastral 010001830013903	
21. Divisa empleada	Pesos Colombianos (COP)	
22. Alcance del trabajo	El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 51.00 metros de área privada .	
23. Naturaleza de la información	La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.	
24. Supuestos significativos	Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación	
25. Tipo de informe	Informe escrito	
26. Restricción de USO	El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 101 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-22 ,acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la	

finalidad de esta valoración.
27. La valuación se realiza de conformidad con : Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
28. Problemas de estabilidad y suelos *SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad *SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales *SI (X) NO ( )*
31. Seguridad *Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica *SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
		Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que

Método o Técnica Residual		*contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*
es La perspectiva de valoración baja		*El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 " CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"*

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	*Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien*
39. Nota del avaluó	*NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación*

40. Nota del avaluó	*El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta*

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	*No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó*

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)

51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 51 m2

52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 51 m2

53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante) $ 1.392.375

54. Valor final del inmueble $ 71.011.144

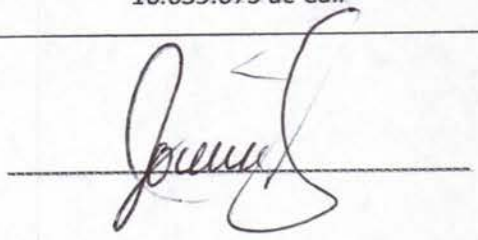
55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*

NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION

56. Nombre *Jorge Muriel Estrada*

57. Identificación Numero: *16.639.073 de Cali*

58. Firma



59. RAA *AVAL-16639073*

60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	*Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta, depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.*

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe

Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0.9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0.9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herreria, pluviales y similares)	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0.00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA								
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales
1	Apto	Metro2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio
2	Apto	Metro2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca



Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 101
Calle 23 # 8-22
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio	$ 1.446.473		51 m2	$	73.770.147
		Deprec. F y C.		3,740%	$	2.759.003
					$	71.011.144

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	71.011.144
	b	**TOTAL**	$	**71.011.144**
9				

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el primer piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 22 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 101: Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la Calle 23 número 8-22 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi número 39-07-13-639-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 51.30 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 101. **COLINDA POR EL NORTE:** En 3.85 ml en linea recta del punto 2 al punto 3 con el lote numero 25, en 7.65 ml en linea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 101. **SUR:** En 9.85 ml en linea quebrada del punto 5 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 9.00 ml en linea recta del punto 4 al punto 5 con el apartamento 102, en 4.25 ml en linea quebrada del punto 5 al 6 con las grada área común uso de los apartamentos 201-202. **OCCIDENTE:** En 30.90 ml en linea recta del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 101. ----------

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\bar{X}$):

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\bar{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \bar{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \bar{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

REGISTRO FOTOGRAFICO

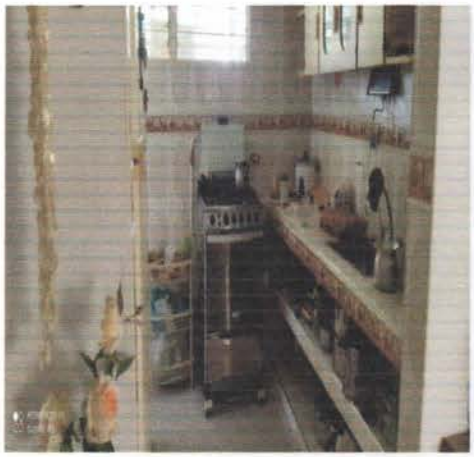


























OFERTAS COMPARABLES

metro cuadrado .com BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio / Apartamentos / Venta / Jamundí / Alferez real / Apartamentos en Venta en Alferez real, Jamundí < VOLVER A LOS RESULTADOS

Apartamento en Venta, Alferez Real

Jamundí **Área 90 m²**

Favorito Precio **$140.000.000**



1/7

Area construida **90 m²** **2** Habitaciones **2** Baños **4** Estrato

¡Estoy interesado!

Nombre — Ej: Juan Andres

Teléfono — Ej: 322*******

Email — Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios — Estoy interesado en Apartamento en Venta, Alferez Real, Jamundí

He leido y autorizo los Terminos & Condiciones de este portal.

He leido, entendido y autorizo la Política de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A y la Política de datos de Navegación/Cookies













Datos principales del inmueble

Codigo inmueble MC2654004	Barrio común Alferez Real	Precio $140.000.000	Antigüedad Entre 0 y 5 años
Area construida 90 m²	Area privada 90 m²	Parqueaderos 1	

Caracteristicas del inmueble

Interiores

- ✓ Baño auxiliar
- ✓ Caracteristicas del parqueadero cubierto
- ✓ Cocina tipo americano
- ✓ Piso en baldosa
- ✓ Zona de lavanderia
- ✓ Piso 1
- ✓ Tipo de parqueadero independiente

metro cuadrado com

BUSCAR INMUEBLES ▾ NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾ HERRAMIENTAS ▾ INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio / Apartamentos / Venta / Jamundi / Urbanización la hojarasca / Apartamentos en Venta en Urbanización la hojarasca, Jamundi

< VOLVER A LOS RESULTADOS

Apartamento en Venta, Urbanización la hojarasca

Jamundi **Area 72 m²**

Favorito

Precio
$120.000.000



1 / 10

¡Estoy interesado!

* Nombre
Ej: Juan Andres

* Telefono
Ej: 322*******

* Email
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Apartamento en Venta, Urbanización la hojarasca

He leido y autorizo los Terminos & Condiciones de este portal

He leido, entendido y autorizo la Politica de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A y la Politica de datos de Navegacion/Cookies

Enviar

Area construida	Habitaciones	Baños	Estrato
72 m²	3	2	2

La propiedad [CASA] se encuentra en la manzana 1 de la Urbanización La Hojarasca Jamundi, excelente ubicación en zona peatonal con futura conversion a vehicular, cerca a la via circunvalar, hospital y de la oferta comercial como el Superintel. La propiedad tiene dos pisos terminados, es iluminada, amplia y fresca. En el primer piso, se encuentra sala-comedor,

Mitula

apartamentos jamundi Búsqueda Avanzada

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Apartamento En Venta En Jamundi Alameda Del Rio Claro

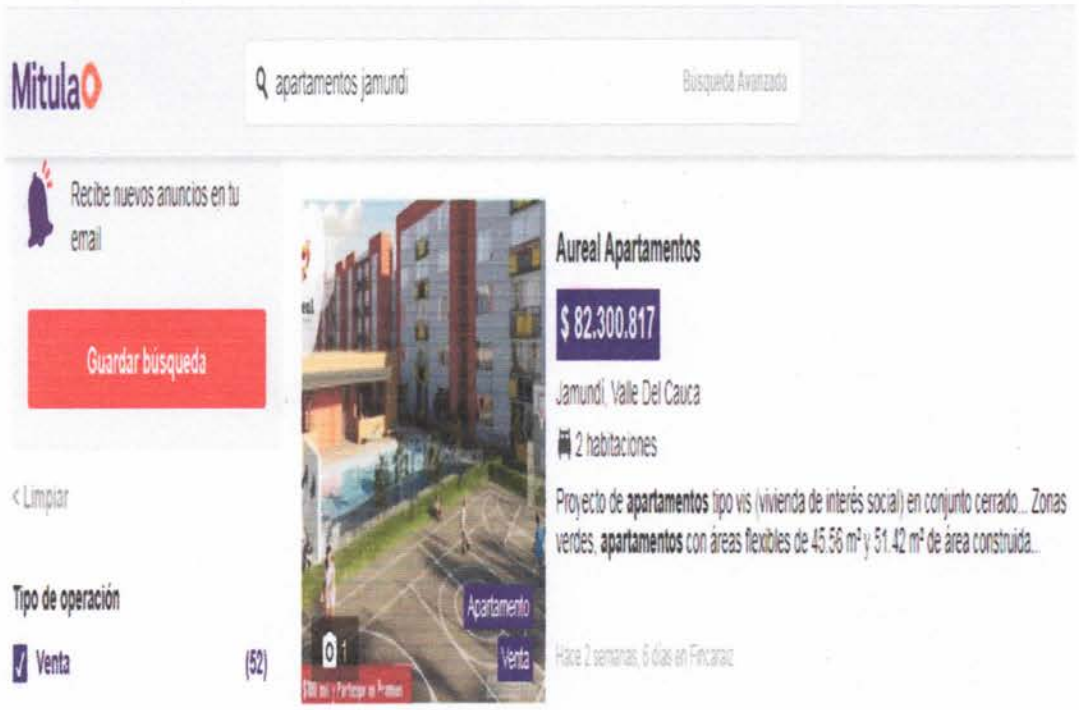
$ 85.000.000

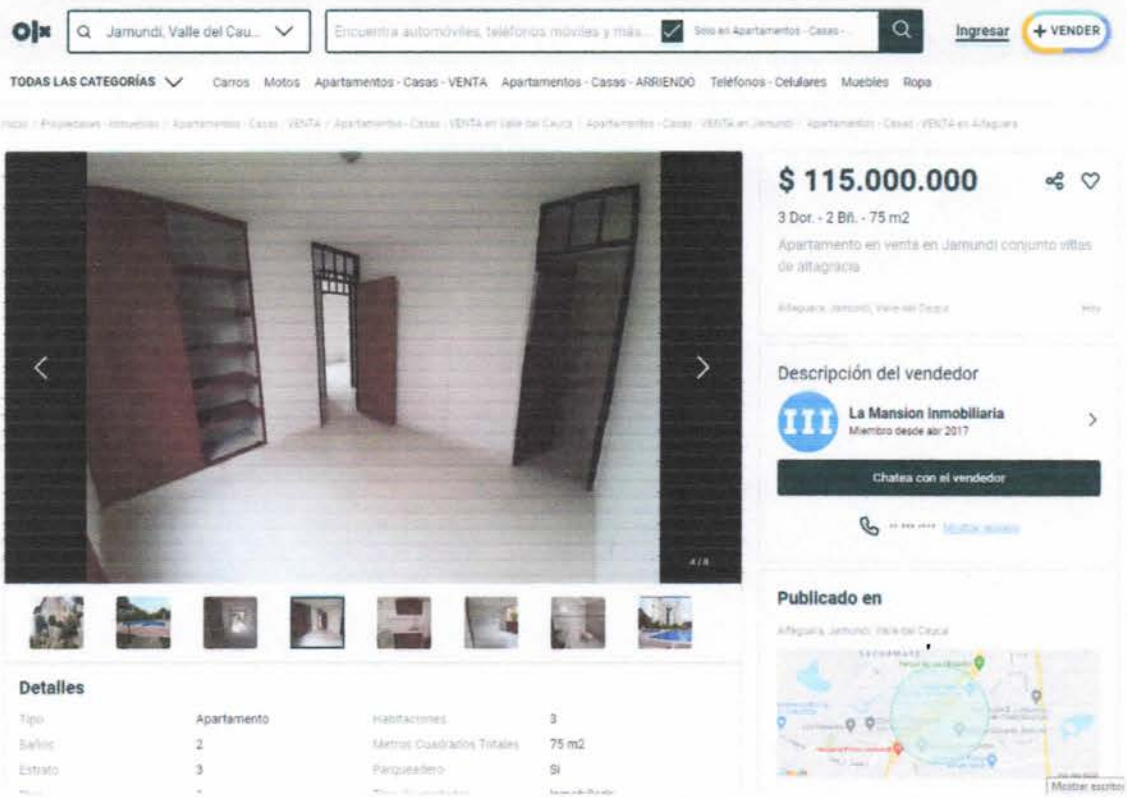
Jamundí, Valle Del Cauca

3 habitaciones 2 baños 51 m²

Apartamento en venta en **jamundi** alameda del rio claro video: www.Youtube.Com/watch?V=efdzggmogyo cómodo **apartamento** en venta en **jamundi** ubicado cerca de la avenida...

10/06/2021 en Casasyapartamentos


Mitula
apartamentos jamundi
Busqueda Avanzada
Recibe nuevos anuncios en tu email
Guardar búsqueda
< Limpiar
Tipo de operación
Venta (52)
Apartamento
Venta
Aureal Apartamentos
$ 82.300.817
Jamundi, Valle Del Cauca
2 habitaciones
Proyecto de apartamentos tipo vis (vivienda de interés social) en conjunto cerrado... Zonas verdes, apartamentos con áreas flexibles de 45.56 m² y 51.42 m² de área construida...
Hace 2 semanas, 6 días en Fincaraiz


Jamundi, Valle del Cau...
Encuentra automóviles, teléfonos móviles y más...
Solo en Apartamentos - Casas -
Ingresar
+ VENDER
TODAS LAS CATEGORÍAS
Carros Motos Apartamentos - Casas - VENTA Apartamentos - Casas - ARRIENDO Teléfonos - Celulares Muebles Ropa
$ 115.000.000
3 Dor. - 2 Bñ. - 75 m2
Apartamento en venta en Jamundi conjunto villas de altagracia
Descripción del vendedor
La Mansion Inmobiliaria
Miembro desde abr 2017
Chatea con el vendedor
Publicado en
Detalles
Tipo Apartamento
Habitaciones 3
Baños 2
Metros Cuadrados Totales 75 m2
Estrato 3
Parqueadero SI

PIN de Validación: a52d0a19

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) JORGE MURIEL ESTRADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16639073, 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-16639073.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA 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.	06 Jul 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.	26 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	26 Mar 2020	Régimen Académico

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 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

PIN de Validación: a52d0a19

https://www.raa.org.co

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: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 34 #101-58 CIUDAD DEL CAMPO
Teléfono: 3168918922
Correo Electrónico: jorgemuriele1957@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16639073.

El(la) señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA 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

a52d0a19

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

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 102



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble
4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	Día 12 Mes 08 Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19 Mes 08 Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17 Mes 08 Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X) NO
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI NO (X)
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Descripción de los derechos de propiedad

10. El propietario tiene el dominio del inmueble SI (X) NO ( )

11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien? SI ( ) NO (X)

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-16	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el primer piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 16, Identificado como apartamento 102.

El estrato del apartamiento es U4 .posee sala, comedor, cocina, alcoba, baño, patio de oficios y habitación principal, baño privado. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son:

Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble *Vivienda* *(X)*

Local/ Oficinas

Bodega/ otro

15. Uso del suelo *Residencial* *(X)*

Comercial/Servicios

	Industrial/ otro	
16. Ubicación	*Esquinero*	
	Esquinero	*(X)*
17. Uso económico permitido	*Residencial*	*(X)*
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	*Mas de 10 pisos*	
	6 a 10 pisos	
	1 a 5 pisos	*(X)*
19. Aislamiento	*indique la cantidad de metros(si aplica) de los*	
	Aislamiento existente	
	Antejardín	*(X)* *metros*
	Laterales	
	Posterior	*(X)* *metros*

ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

20. Identificación del bien	*Apartamento de 53.00 m2 de área privada*

LINDEROS:

Norte en 7.65 metros del punto 3 al 4 con patio de oficios área común de uso exclusivo del Apto 102.

Sur en 9.75 metros en línea quebrada del punto 6 al punto 1 con Calle 23

Oriente en 31.40 en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con Apto 103

Occidente En 4.15 en línea quebrada del punto 1 al 2 con las gradas uso exclusiva De los Apto 201 y 202 en 9 metros en línea recta del punto 2 al 3 con el Apto 101

En 7.65 metros en línea quebrada del punto 3 al 4 con patio de oficios área común con uso exclusivo con Apto 102

Matricula inmobiliaria 370 - 908081	*Cedula catastral 010001830037903*
21. Divisa empleada	*Pesos Colombianos (COP)*

22. Alcance del trabajo	El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 53.00 metros de área privada .
23. Naturaleza de la información	La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.
24. Supuestos significativos	Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación
25. Tipo de informe	Informe escrito
26. Restricción de USO	El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 102 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-16 ,acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.
27. La valuación se realiza de conformidad con :	Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	SI ( ) NO (X)
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	SI ( ) NO (X)
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	SI (X) NO ( )
31. Seguridad	Seguro (X) No Seguro ( )

32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( )*	*NO (X)*

DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS

33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración	*36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o*

		afiliaciones profesionales del valuador
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*
es La perspectiva de valoración baja		*El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 " CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"*

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	*Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien*
39. Nota del avaluó	*NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación*
40. Nota del avaluó	*El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta*

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

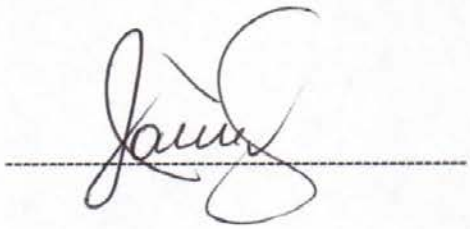
42.

Nota del avaluó	*No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó*

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)
51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 53 m2
52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 53 m2
53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante) $ 1.392.375
54. Valor final del inmueble $ 73.795.894

55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*

NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION

56. Nombre	*Jorge Muriel Estrada*
57. Identificación Numero:	*16.639.073 de Cali*
58. Firma	
59. RAA	*AVAL-16639073*

60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	*Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realiza el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta,*

	Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe

Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0.9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0.9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0.00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca



Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 102
Calle 23 # 8 - 16
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio	$ 1.446.473		53 m2	$	76.663.094
		Deprec. F y C.		3,740%	$	2.867.200
					$	73.795.894

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	73.795.894
	b	**TOTAL**	$	**73.795.894**
9				

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA									
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales	
1	Apto	Metro2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio	
2	Apto	Metro2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño	
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado	

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el primer piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 16 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 102: Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-16 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-636-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 52.55 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 102. **COLINDA POR EL**

NORTE: En 7.65 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. En 5.25 ml en línea recta del punto 4 al punto 5 con el lote numero 25. **SUR:** En 9.75 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 31.40 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el apartamento 103. **OCCIDENTE:** En 4.15 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con la gradas área común uso de los apartamentos 201-202. En 9.00 ml en línea recta del punto 2 al punto 3 con el apartamento 101, en 7.65 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 102.

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\overline{X}$):

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\overline{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \overline{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \overline{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 103



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble
4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	Día 12 Mes 08 Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19 Mes 08 Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17 Mes 08 Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X) NO
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI NO (X)
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Descripción de los derechos de propiedad

10. El propietario tiene el dominio del inmueble SI (X) NO ( )

11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien? SI ( ) NO (X)

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-04	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el primer piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 04, Identificado como apartamento 103.

El estrato del apartamiento es U4 .posee sala, comedor, cocina, alcoba, baño, patio de oficios y habitación principal, baño privado, patio de oficio. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son:

Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	*Vivienda*	*(X)*
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	*Residencial*	*(X)*
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	*Esquinero*	
	Esquinero	*(X)*

17. Uso económico permitido	Residencial	(X)
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	Mas de 10 pisos	
	6 a 10 pisos	
	1 a 5 pisos	(X)
19. Aislamiento	indique la cantidad de metros(si aplica) de los	
	Aislamiento existente	
	Antejardín	(X) metros
	Laterales	
	Posterior	(X) metros

ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

20. Identificación del bien	Apartamento de 53.00 m2 de área privada

LINDEROS:

Norte en 7.51 metros línea quebrada del punto 3 al 4 con patio de oficios área común de uso exclusivo del Apto 103 en 5.25 metros en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con lote 25.

Sur en 11.65 metros en línea quebrada del punto 65al punto 1 con Calle 23

Oriente en 28.65 metros en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con Antejardín y parqueadero.

Occidente En 7.80 metros en línea quebrada del punto 1 al 2 con las gradas uso exclusiva área común hall de acceso para aptos 203 y 301

Matricula inmobiliaria 370 - 908082	Cedula catastral 010001830038903
21. Divisa empleada	Pesos Colombianos (COP)
22. Alcance del trabajo	El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 56.00 metros de área privada .

23. Naturaleza de la información	*La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.*
24. Supuestos significativos	*Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación*
25. Tipo de informe	*Informe escrito*
26. Restricción de USO	*El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 103 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-04, acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.*
27. La valuación se realiza de conformidad con :	*Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008*
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	*SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	*SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	*SI (X) NO ( )*
31. Seguridad	*Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS	
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble	

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*

es La perspectiva de valoración baja		El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 " CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien
39. Nota del avaluó	NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación
40. Nota del avaluó	El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)

51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 53 m2

52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 53 m2	
53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante)	*$ 1.392.375*
54. Valor final del inmueble	*$ 77.973.20*
55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*

NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION

56. Nombre	*Jorge Muriel Estrada*
57. Identificación Numero:	*16.639.073 de Cali*
58. Firma	
59. RAA	*AVAL-16639073*

60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	*Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta,* *Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.*

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe

Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0,00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	*Área Pr*	*Valor Pedido*	*Valor M2*
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	*90.00*	*140.000.000*	*1.555.555*

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca



Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 103
Calle 23 # 8 - 04
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio	$ 1.446.473		56 m2	$	81.002.514
		Deprec. F y C.		3,740%	$	3.029.494
					$	77.973.020

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	77.973.020
	b	**TOTAL**	$	**77.973.020**
9				

Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA									
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales	
1	Apto	Metro 2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio	
2	Apto	Metro 2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño	
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado	

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el primer piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 04 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 103: Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-04 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-635-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 55.87 metros cuadrado.** Hasta aquí la descripción del apartamento 103. **COLINDA POR EL NORTE:** En 7.51 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 5.25 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el lote numero 25. **SUR:** En 11.65 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 28.65 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el antejardín y parqueadero área común. **OCCIDENTE:** En 7.80 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con las gradas área común hall de acceso para los apartamentos 203 y 301. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 103. SEGUNDO PISO: Consta de los apartamentos 201-202-203. ----------

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\bar{X}$):

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\bar{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \bar{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \bar{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 201



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	*Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias*
2. Identificación del solicitante	*Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía*

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble
4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	Día 12 Mes 08 Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19 Mes 08 Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17 Mes 08 Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X) NO
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI NO (X)
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Descripción de los derechos de propiedad

10. El propietario tiene el dominio del inmueble SI (X) NO ( )

11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien? SI ( ) NO (X)

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-18	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el segundo piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 18, Identificado como apartamento 201.

El estrato del apartamiento es U4 .posee Balcón, sala, comedor, cocina, Patio de ropas, alcoba, baño, habitación principal, baño privado. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son:

Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	Vivienda	(X)
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	Residencial	(X)
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	Esquinero	
	Esquinero	(X)

17. Uso económico permitido	Residencial	(X)
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	Mas de 10 pisos	
	6 a 10 pisos	
	1 a 5 pisos	(X)
19. Aislamiento	indique la cantidad de metros(si aplica) de los	
	Aislamiento existente	
	Antejardín	(X) metros
	Laterales	
	Posterior	(X) metros

ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

20. Identificación del bien	Apartamento de 50.00 m2 de área privada

LINDEROS:

Norte en 17.15 metros línea quebrada del punto 2 al 3 con patio de oficios área común de Uso exclusivo del Apto 201.

Sur en 13.35 metros en línea quebrada del punto 8 al punto 1 con Calle 23

Oriente en 1.40 metros en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con Antejardín y parqueadero.

Occidente En 7.80 metros en línea quebrada del punto 5 al 6 con apto.202 en 8,62 mts línea quebrada con puntos 6 al 7 con hall de acceso y gradas área común de uso exclusivo de los aptos 201 y 202

Matricula inmobiliaria 370 - 908083	Cedula catastral 010001830039903
21. Divisa empleada	Pesos Colombianos (COP)
22. Alcance del trabajo	El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 50.00 metros de área privada .

23. Naturaleza de la información	*La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.*
24. Supuestos significativos	*Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación*
25. Tipo de informe	*Informe escrito*
26. Restricción de USO	*El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 201 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-18, acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.*
27. La valuación se realiza de conformidad con :	*Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008*
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	*SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	*SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	*SI (X) NO ( )*
31. Seguridad	*Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS	
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble	

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*

es La perspectiva de valoración baja		*El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 " CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"*

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	*Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien*
39. Nota del avaluó	*NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación*
40. Nota del avaluó	*El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta*

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	*No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó*

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca

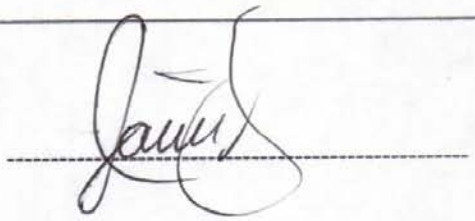


Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 201
Calle 23 # 8 - 18
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio	$ 1.446.473		50 m2	$	72.323.674
		Deprec. F y C.		3,740%	$	2.704.905
					$	69.618.768

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	69.618.768
	b	**TOTAL**	$	**69.618.768**
9				

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)	
51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 53 m2	
52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 53 m2	
53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante)	*$ 1.392.375*
54. Valor final del inmueble	*$69.618.768*
55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*
NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION	
56. Nombre	*Jorge Muriel Estrada*
57. Identificación Numero:	*16.639.073 de Cali*
58. Firma	
59. RAA	*AVAL-16639073*
60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	*Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta,* *Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.*

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe
Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0,00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA									
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales	
1	Apto	Metro 2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio	
2	Apto	Metro 2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño	
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado	

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el segundo piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 18 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 201: Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-18 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-637-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: Balcón, sala-comedor, cocina patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 201, una alcoba, un baño, una habitación principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+ 2.80 metros CENIT: N+ 5.40 metros. **AREA PRIVADA: 49.55 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 201. **COLINDA**

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\bar{X}$):

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\bar{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \overline{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \overline{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\bar{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 202



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble

4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	Día 12 Mes 08 Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19 Mes 08 Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17 Mes 08 Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X) NO
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI NO (X)
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el dominio del inmueble	SI (X) NO ( )
11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien?	SI ( ) NO (X)

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-18	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el segundo piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 18, Identificado como apartamento 202

El estrato del apartamiento es U4 .posee Balcón, sala, comedor, cocina, Patio de ropas, alcoba, baño, habitación principal, baño privado. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son: Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	Vivienda	(X)
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	Residencial	(X)
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	Esquinero	
	Esquinero	(X)
17. Uso económico permitido	Residencial	(X)
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	Mas de 10 pisos	
	6 a 10 pisos	

	1 a 5 pisos (X)
19. Aislamiento	*indique la cantidad de metros(si aplica) de los*
	Aislamiento existente
	Antejardín (X) metros
	Laterales
	Posterior (X) metros
	ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO
20. Identificación del bien	*Apartamento de 51.00 m2 de área privada*
LINDEROS: *Norte en 4.15 metros línea quebrada del punto 4 al 5 vacio apto 102, en 1.8 mts en línea recta por el lote # 25 en 17.85 mts en línea quebrada punto 6 al 7 con patio de oficios área común exclusiva apto 202* *Sur en 13.35 metros en línea quebrada del punto 10 al punto 1 con Calle 23* *Oriente en 1.55 metros en línea quebrada del punto 7 al punto 8 el apartamento 203* *Occidente En 14.15 metros en línea quebrada del punto 8 al 9 con hall de acceso a gradas área del apto 203 y 301.*	
Matricula inmobiliaria 370 - 908084	*Cedula catastral 010001830040903*
21. Divisa empleada	*Pesos Colombianos (COP)*
22. Alcance del trabajo	*El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 51.00 metros de área privada .*
23. Naturaleza de la información	*La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.*
24. Supuestos significativos	*Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente*

	valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación
25. Tipo de informe	*Informe escrito*
26. Restricción de USO	*El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 202 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-18, acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.*
27. La valuación se realiza de conformidad con :	*Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008*
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	*SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	*SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	*SI (X) NO ( )*
31. Seguridad	*Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS	
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble	

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor*

		presente, empleado diferentes tasa
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*
es La perspectiva de valoración baja		*El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 " CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"*

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca



Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 202
Calle 23 # 8 - 18
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio		$ 1.446.473	51 m2	$	73.770.147
			Deprec. F y C.	3,740%	$	2.759.003
					$	71.011.144

4		Promedio m2		$ 1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d			$ -
8				$ -
			Construcc.	$ 71.011.144
	b		**TOTAL**	**$ 71.011.144**
9				

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	*Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien*
39. Nota del avaluó	*NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación*
40. Nota del avaluó	*El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta*

41. El valuador declara que es competente para la realizaciòn del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	*No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó*

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)

51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 53 m2

52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 53 m2

53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante) $ 1.392.375

54. Valor final del inmueble $71.011.144

55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*

NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION

56. Nombre	*Jorge Muriel Estrada*
57. Identificación Numero:	*16.639.073 de Cali*
58. Firma	----------

59. RAA	AVAL-16639073
60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta, Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe

Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0.9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0.9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0.00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA								
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales
1	Apto	Metro 2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio
2	Apto	Metro 2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el segundo piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 18 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 202: Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-18 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-638-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: Balcón, sala-comedor, cocina patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 201, una alcoba, un baño, una habitación principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+ 2.80 metros CENIT: N+ 5.40 metros. **AREA PRIVADA: 50.70 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 202. **COLINDA**

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\overline{X}$):

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\overline{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \overline{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \overline{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

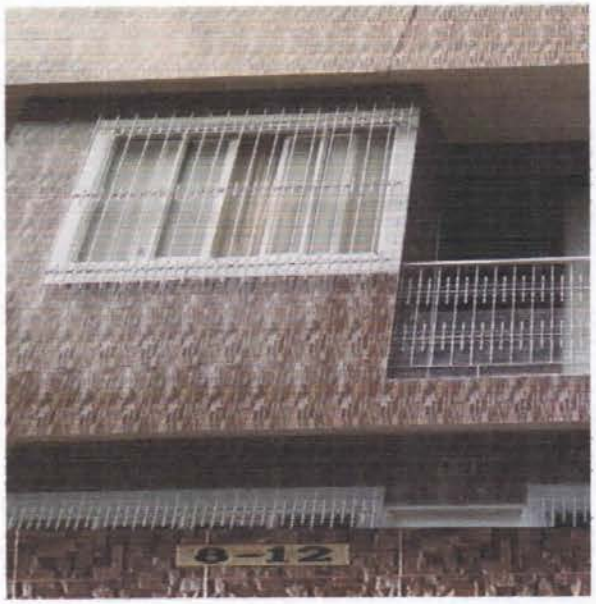
Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 203



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble
4. Destinatario del avaluó	Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	Día 12 Mes 08 Año 2021
6. Fecha de aplicación del valor	Día 19 Mes 08 Año 2021
7. Fecha del informe	Día 17 Mes 08 Año 2021
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado
9. **Definición de tipo de valor** Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	SI (X) NO
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	SI NO (X)
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Descripción de los derechos de propiedad

10. El propietario tiene el dominio del inmueble SI (X) NO ( )

11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien? SI ( ) NO (X)

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 #8-12	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el segundo piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 12, Identificado como apartamento 203.

El estrato del apartamiento es U4 .posee Balcón, sala, comedor, cocina, Patio de ropas, alcoba, baño, habitación principal, baño privado. La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son:

Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	*Vivienda*	*(X)*
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	*Residencial*	*(X)*
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	*Esquinero*	
	Esquinero	*(X)*

17. Uso económico permitido	*Residencial*	*(X)*
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	*Mas de 10 pisos*	
	6 a 10 pisos	
	1 a 5 pisos	*(X)*
19. Aislamiento	*indique la cantidad de metros(si aplica) de los*	
	Aislamiento existente	
	Antejardín	*(X)* *metros*
	Laterales	
	Posterior	*(X)* *metros*

ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

20. Identificación del bien *Apartamento de 64.00 m2 de área privada*

LINDEROS:

COLINDA POR EL NORTE: En 4.00 ml en linea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 12.20 ml en linea quebrada del punto 5 al punto 6 con el lote numero 25. **SUR:** En 16.10 ml en línea quebrada del punto 7 al punto 1 con la calle 25. **ORIENTE:** En 38.58 ml en linea quebrada del punto 6 al punto 7 con la carrera 8. **OCCIDENTE:** En 2.25 ml en linea recta del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana, en 11.05 ml en linea quebrada del punto 2 al punto 3 con las gradas y hall de acceso área común de uso exclusivo de los apartamentos 203-301, en 1.50 ml en linea recta del punto 3 al punto 4 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción

Matricula inmobiliaria 370 - 908085 *Cedula catastral 010001830041903*

21. Divisa empleada *Pesos Colombianos (COP)*

22. Alcance del trabajo *El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 64.00 metros de área privada .*

23. Naturaleza de la información *La información está compuesta por los datos del*

	mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.
24. Supuestos significativos	*Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación*
25. Tipo de informe	*Informe escrito*
26. Restricción de USO	*El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 203 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-12, acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.*
27. La valuación se realiza de conformidad con :	*Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008*
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	*SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	*SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	*SI (X) NO ( )*
31. Seguridad	*Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS	
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble	

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y/ o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*
		El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 "

es La perspectiva de valoración baja		*CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"*

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	*Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien*
39. Nota del avaluó	*NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación*
40. Nota del avaluó	*El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta*

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	*No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó*

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca

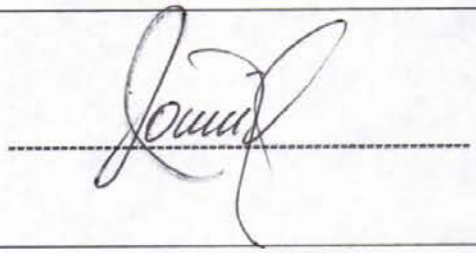


Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 203
Calle 23 # 8 - 12
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio		$ 1.446.473	64 m2	$	92.574.302
			Deprec. F y C.	3,740%	$	3.462.279
					$	89.112.023

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	89.112.023
	b	**TOTAL**	$	**89.112.023**
9				

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)	
51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 64 m2	
52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 64 m2	
53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante)	*$ 1.392.375*
54. Valor final del inmueble $89.112.023	
55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	*El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe*
NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION	
56. Nombre	*Jorge Muriel Estrada*
57. Identificación Numero:	*16.639.073 de Cali*
58. Firma	
59. RAA	*AVAL-16639073*
60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	*Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta,* *Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.*

61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe
Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo.** en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0.9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0.9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerias, pintura mayor, herreria, pluviales y similares)	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0.6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0.00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA									
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales	
1	Apto	Metro 2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio	
2	Apto	Metro 2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño	
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado	

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el segundo piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 18 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 203. Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-12 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-633-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: dos balcones, sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una alcoba principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103. NADIR: N+280 metros CENIT: N+5.40 metros. **AREA PRIVADA: 63.86 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 203. **COLINDA POR EL NORTE:** En 4.00 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 12.20 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el lote numero 25. **SUR:** En 16.10 ml en línea quebrada del punto 7 al punto 1 con la calle 25. **ORIENTE:** En 38.58 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 7 con la carrera 8. **OCCIDENTE:** En 2.25 ml en línea recta del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana, en 11.05 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con las gradas y hall de acceso área común de uso exclusivo de los apartamentos 203-301, en 1.50 ml en línea recta del punto 3 al punto 4 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\overline{X}$):

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\overline{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \overline{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \overline{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1: 0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5: 0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2: 0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5: 0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3: 0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5: 0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4: 0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5: 0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5: 100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

MULTIFAMILIAR "VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO 301



INFORME AVALUO INMUEBLE URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1. Nombre u razón social del solicitante	Juzgado 01civil del circuito de ejecución de Sentencias
2. Identificación del solicitante	Proceso: ejecución singular de mayor Cuantía

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA AVALUACIO	
3. Objeto o uso que se pretende dar a la valuación (finalidad)	Conocer el valor comercial del bien a una fecha determinada en la que Se realizo la COMPRA VENTA del inmueble

4. Destinatario del avaluó	*Solicitud de secuestro y posterior orden de Remate sobre bienes del demandado*
IDENTIFICACIO DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIO,INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR	
5. Fecha de visita	*Día 12 Mes 08 Año 2021*
6. Fecha de aplicación del valor	*Día 19 Mes 08 Año 2021*
7. Fecha del informe	*Día 17 Mes 08 Año 2021*
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	
8. Bases de valuación	*Valor de Mercado (X) Valores distintos al valor Mercado*
*9. **Definición de tipo de valor***	
Valor de Mercado. Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría Intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un Vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (X)	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el derecho de dominio del inmueble	*SI (X) NO*
11. De acuerdo con los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influya en el valor del bien?	*SI NO (X)*
12. Los derechos aplican a un Inmueble PH (X) NPH	
IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
Descripción de los derechos de propiedad	
10. El propietario tiene el dominio del inmueble	*SI (X) NO ( )*
11, De acuerdo a los documentos suministrados, existe alguna carga, gravamen que influyan en el valor del bien?	*SI ( ) NO (X)*

12. Los derechos aplican a un inmueble PH (X) NPH ( )

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICA

13.

País	Departamento	Municipio	Dirección	Barrio	Edificio
Colombia	Valle del cauca	Jamundi	Calle 23 # 8-12	Alférez Real	Vivienda Salazar Ph.

Se trata de un apartamento de un solo nivel, ubicado en el tercer piso del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar de la calle 23 # 8 – 12, Identificado como apartamento 301

El estrato del apartamiento es U4 .posee Gradas, Terraza, sala, comedor, cocina, Patio de ropas, 4 alcobas, 4 baños, La edad de la construcción es aproximadamente 7 años, sus acabados están en buen estado de conservación y son: Pisos en cerámica, carpintería en madera al interior y metálica en la puerta de acceso, ventaneria en aluminio anodizado y metálicas en zonas húmedas, Baños y cocina enchapados en baldosín. Buenas condiciones de iluminación y ventilación

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

14. Tipo de inmueble	Vivienda	(X)
	Local/ Oficinas	
	Bodega/ otro	
15. Uso del suelo	Residencial	(X)
	Comercial/Servicios	
	Industrial/ otro	
16. Ubicación	Esquinero	
	Esquinero	(X)
17. Uso económico permitido	Residencial	(X)
	Comercial	
	Industrial	
18. Condiciones de edificabilidad	Mas de 10 pisos	
	6 a 10 pisos	

	1 a 5 pisos (X)
19. Aislamiento	*indique la cantidad de metros(si aplica) de los*
	Aislamiento existente
	Antejardín (X) metros
	Laterales
	Posterior (X) metros
	ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO
20. Identificación del bien	*Apartamento de 78.00 m2 de área privada*

LINDEROS:

301. **COLINDA POR EL NORTE:** En 3.10 ml en linea quebrada del punto 2 al punto 3 con el vacio sobre patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 201, en 4.88 ml en linea quebrada del punto 3 al punto 4 con el lote numero 25, en 24.08 ml en linea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo de los apartamentos 101-102, en 6.40 ml en linea quebrada del punto 5 al punto 6 con el lote numero 25. **SUR:** En 31.40 ml en linea quebrada del punto 10 al punto 1 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301. **ORIENTE:** En 2.15 ml en linea quebrada del punto 6 al punto 7 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 14.20 ml en linea quebrada del punto 7 al punto 8 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301, en 12.05 ml en linea quebrada del punto 8 al punto 9 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 301, en 1.15 ml en linea recta del punto 9 al punto 10 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301. **OCCIDENTE:** en 3.10 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con el vacio sobre patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 201, en 20.55 ml en linea quebrada del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana. Cuya cubierta final está construida en concreto. **AREA CUBIERTA: 213.11 metros cuadrados.**

Matricula inmobiliaria 370 - 908086	*Cedula catastral 010001830042903*
21. Divisa empleada	*Pesos Colombianos (COP)*
22. Alcance del trabajo	*El alcance del trabajo comprende la estimación del valor de un apartamento destinado a vivienda, Ubicado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Jamundi , el cual tiene 78.00 metros de área privada .*

23. Naturaleza de la información	*La información está compuesta por los datos del mercado inmobiliario, tomados a la fecha de la aplicación del valor, la cual, al de bienes similares Constituyen una investigación indirecta.*
24. Supuestos significativos	*Se deja claro en el presente encargo que No existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación*
25. Tipo de informe	*Informe escrito*
26. Restricción de USO	*El presente informe solo podrá ser utilizado para el propósito aquí descrito, el cual será establecer el valor comercial del inmueble para una fecha establecida. El bien se identifica como el apartamento 301 del edificio Multifamiliar Vivienda Salazar, Ubicada en la calle 23 # 8-12, acorde al encargo valuatorio descrito por el solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.*
27. La valuación se realiza de conformidad con :	*Normas y Guías sectoriales, así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: resolución 620 de 2008*
DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
28. Problemas de estabilidad y suelos	*SI ( ) NO (X)*
29. Impacto ambiental y condiciones de salubridad	*SI ( ) NO (X)*
30. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	*SI (X) NO ( )*
31. Seguridad	*Seguro (X) No Seguro ( )*
32. Problemáticas socioeconómica	*SI ( ) NO (X)*
DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPCIONES Y RESULTADOS	
33. Enfoque(s) y Metodología(s) Valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble	

Metodología de comparación o mercado	*X*	*Este enfoque o método de comparación considera las ofertas Y/o ventas de bienes similares o sustitutivos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis de mercado*
Método de Capitalización de Rentas		*Este enfoque o método considera los datos de ingreso y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectado los ingresos totales en un bien periodo de tiempo y luego trayéndolo a valor presente, empleado diferentes tasa*
Método de costo de Reposición		*Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplican la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado*
Método o Técnica Residual		*Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor mejor uso del lote(generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien*

34. Comportamiento de la oferta y la demanda Alta ( ) Media (X) Baja ( )

35. Perspectivas de valoración *36. Nota 1*

La perspectivas de valoración es alta		*Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y / o afiliaciones profesionales del valuador*
La perspectivas de valoración es media	*X*	*37. NOTA 2*
		El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la NORMA TECNICA SECTORIAL NTS S03 "

es La perspectiva de valoración baja		CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION"

DECLARACIONES DE CIMPLIMIENTO ADICIONALES

Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solo se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo

38. Nota del avaluó	Los honorarios del avaluador NO depende del valor final del bien
39. Nota del avaluó	NO existen intereses por parte del avaluador frente al bien objeto de valuación
40. Nota del avaluó	El avaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta

41. El valuador declara que es competente para la realización del presente avaluó, además declara que posee la experiencia en el mercado local y el tipo de bien que se está valorando en el presente informe

42.

Nota del avaluó	No hubo ninguna participación de profesionales diferentes al avaluador, en la realización del presente avaluó

AVALUO COMERCIAL ALFEREZ REAL

Multifamiliar " Vivienda Salazar Ph "

Jamundi - Valle del Cauca



Oferta 1	90 m2	$	126.000.000	$	1.400.000
Oferta 2	72 m2	$	108.000.000	$	1.500.000
Oferta 3	51 m2	$	76.500.000	$	1.500.000
Oferta 4	51 m2	$	74.070.735	$	1.452.367
Oferta 5	75 m2	$	103.500.000	$	1.380.000
	Promedio			$	1.446.473
	Desviacion St.				55.550
	Coef. Variación				3,84041%
	Mediana				1.452.367
	Límite Max.				1.500.000
	Límite Min.				1.380.000

Apartamento 301
Calle 23 # 8 - 12
Multifamiliar
Vivienda Salazar Ph

1	Porcentaje Transcurrido		7%			
2	F y C.		Clase 1			
3	Promedio		$ 1.446.473	78 m2	$	112.824.931
			Deprec. F y C.	3,740%	$	4.219.652
					$	108.605.278

4		Promedio m2	$	1.446.473
5		Coef. Variación		3,8404%
6		Verdadera		
7	d		$	-
8			$	-
		Construcc.	$	108.605.278
	b	**TOTAL**	$	108.605.278
9				

MEMORIAS DE CALCULO (Referencia a los numerales 43 al 50)	
51. Descripción de los componentes del bien valuado Área Construida ( ) Área Privada 53 m2	
52. Cantidades (Numero de metros cuadrados del área de la cual es objeto de valuación) 53 m2	
53. Valor unitario (Valor por metro cuadrado resultante) $ 1.392.375	
54. Valor final del inmueble $108.605.278	
55. Declaración de NO vinculación con el solicitante de la valuación (INDEPENDENCIA)	El presente informe es confidencial y exclusivo de la persona que contrato la valuación, con el único propósito de conocer el valor del inmueble a la fecha de la transacción comercial realizada anteriormente, el cual esta establecido desde el encargo valuatorio, por lo cual el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA VALUACION	
56. Nombre	Jorge Muriel Estrada
57. Identificación Numero:	16.639.073 de Cali
58. Firma	
59. RAA	AVAL-16639073
60. Sustente el enfoque(s) y/o metodología(s) empleada (s) para realización de la valuación	Al tratarse de un inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en una zona donde existen varios edificios y conjuntos residenciales de inmuebles similares, se encontró una amplia oferta de apartamentos en venta para la fecha de la aplicación del valor. Al tener información de mercado histórica disponible, se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizo el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por oferta, Depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.
61.Sustento técnicamente por que adopte el valor reportado en el informe	
Se realiza visita a terreno y se toman algunas fotografías del inmueble, encontrando la similitud de la información aportada por el doctor Gustavo Alejandro Gironza V; quien también aporta copias de la escritura de Propiedad Horizontal, Certificados de tradición y algunas fotografías del	

predio que corresponden al tercer piso. Posteriormente se hace estudio de títulos, escritura y certificados de tradición, se procede a la búsqueda de los predios comparables, se homogeniza y se determina la aplica el factor de corrección por oferta depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central. Descartas las ofertas, se sacan las muestras que mas coinciden como son el área, acabados, estado de conservación y vetustez, se deprecia conforme tabla de Fitto y corvini y se ubica en el estado de conservación según Heidecke

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	**Calificación**	**Factor**
1 **Nuevo**	**Nuevo**, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 **Normal**	**Normal**, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 **Reparaciones sencillas**	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 **Reparaciones Importantes**	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 **Demolición**	Inmueble para demolición o desecho	0,00

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

Acabados Generales	Área Pr	Valor Pedido	Valor M2
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	90.00	140.000.000	1.555.555
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	73.00	130.000.000	1.780.821
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	64.00	115.000.000	1.796.875
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	85.000.000	1.666.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	89.690.751	1.758.642
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	210.00	210.000.000	1.000.000
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	310.000.000	1.291.666
Pisos en cerámica, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	75.00	115.000.000	1.533.333
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	212.00	280.000.000	1.320.754
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	51.00	82.300.817	1.613.741
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	240.00	280.000.000	1.166.666
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	168.00	170.000.000	1.011.904
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	290.00	265.000.000	913.793
Pisos en baldosa, carpintería en madera, ventaneria en vidrio, cerámica en baño/cocina	72.00	120.000.000	1.666.666

Promedio	1.434.077
Desviación estándar	150614
Coeficiente de variación	13,0041%
Valor total	1434077

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA									
N°	Tipo de inmueble	Fuente	Estrato	Baños	Cocina	Piso	Edad	Acabados Generales	
1	Apto	Metro 2	4	2	integral	1	5	Piso cerámica, carpintería madera, enchape cocina, baños, ventana. vidrio	
2	Apto	Metro 2	2	2	integral	2	10	Piso baldosa ,cerámica 2° piso, carpint.madera ,enchape cocina y baño	
3	Apto	Mitula	3	2	integral	5	10	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
4	Apto	Mitula	3	1	integral	1	2	Piso cerámica, Carpit Madera, Ventanas vidrios, cocina y baño enchapado	
5	Apto	OLX	3	2	integral	1	5	Piso cerámica carp.madera, cocina gabinete, Baño enchapado	

ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACION DE LA MUESTRA					
N°	Área Privada	Valor Oferta	Factor de Negociación	Valor ajustado por Negociación	Valor Unitario por (m2)
1	90	140.000.000	10%	126.000.000	1.400.000
2	72	120.000.000	10%	108.000.000	1.500.000
3	51	85.000.000	10%	76.500.000	1.500.000
4	51	82.300.817	10%	74.070.735	1.452.367
5	75	115.000.000	10%	103.500.000	1.380.000

MEDIA	**$ 1.452.367**
DESVIACION ESTANDAR	**55.550**
COEFICIENTE DE VARIACION	**3,84041%**
LIM SUPERIOR	**$ 1.500.000**
LIM INFERIOR	**$ 1.380.000**
VALOR UNITARIO ADOPTADO	**$ 1.392.375**

ANALISIS DEL INMUEBLE VALORADO

Se trata de un apartamento de un solo nivel ubicado en el segundo piso del edificio multifamiliar "vivienda Salazar " Propiedad horizontal de la Calle 23 # 8 – 12 , estrato 4U identificado como

APARTAMENTO 301. Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-12 según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-634-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: gradas área común uso exclusivo del apartamento 301, terraza, cuatro baños, sala – comedor, cocina, cuatro alcobas, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 301, vacios sobre patios de oficios área común de uso exclusivo de los apartamentos 201-101-102- 103. NADIR: N+ 5.60 metros CENIT: Variable. **AREA PRIVADA: 78.46 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS OFERTA

Teniendo en cuenta la información histórica del inmueble valorado, se procedió a analizar la información de los bienes comparables que estaban en oferta para la fecha de la aplicación del valor, se revisaron un total de 14 datos, que una vez depurados, se conservaron 5 para la definición del valor por tener condiciones físicas mas comparables.

Aplicación de procedimientos estadísticos

- Media aritmética ($\overline{X}$):

$$\overline{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

  - $\overline{X}$: Media Aritmética
  - Σ: Signo de sumatoria
  - N: Número de casos estudiados
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta

- Desviación estándar (S):

$$S = \sqrt{\sum (X_i - \overline{X})^2 / N}$$

  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética
  - X_i: Valores obtenidos en la encuesta
  - N: Número de datos de la encuesta

- Coeficiente de Variación (V):

$$V = (S / \overline{X}) * 100$$

  - V: Coeficiente de variación
  - S: Desviación estándar
  - $\overline{X}$: Media aritmética

anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	0.0050(A*100/B)2+0.5003(A*100/B)-0.0078
Clase 1.5:	0.0050(A*100/B)2+0.4997(A*100/B)+0.0288
Clase 2:	0.0049(A*100/B)2+0.4868(A*100/B)+2.5341
Clase 2.5:	0.0046(A*100/B)2+0.4594(A*100/B)+8.0919
Clase 3:	0.0041(A*100/B)2+0.4095(A*100/B)+18.097
Clase 3.5:	0.0033(A*100/B)2+0.3341(A*100/B)+33.199
Clase 4:	0.0024(A*100/B)2+0.2365(A*100/B)+52.614
Clase 4.5:	0.0012(A*100/B)2+0.1239(A*100/B)+75.200
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

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). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX2+BX+C, en donde las variables son los parámetros mencionados

AVALUO TOTAL DE LA COPROPIEDAD

EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR PH

APARTAMENTO	AREA	COEFICIENTE	VALOR AVALUO
101	51	12.75%	$ 71.011.144
102	53	13.06%	$ 73.795.894
103	56	13.89%	$ 77.973.020
201	50	12.32%	$ 69.618.768
202	51	12.60%	$ 71.011.144
203	64	15.87%	$ 89.112.023
301	78	19.51%	$108.605.278
		TOTAL	$ 561.127.271

Nota: después de revisar los documentos que suministro el doctor Gustavo Gironza se encontró una inconsistencia en el recibo predial del apartamento 301 donde figura como área construida 322.00 m2 pero en realidad son 78.00 m2

NUMERADAS (1)
SIMPLES (3)
CERTIFICADOS (4)
FECHA

10 SEP 2014

Aa014970601

NOTARÍA VEINTIUNA DEL CÍRCULO DE SANTIAGO DE CALI. ----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO (3.681). ----------

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, ante el despacho del Notario Veintiuno (21) del Círculo de Santiago de Cali, CARLOS ENRIQUE GUTIÉRREZ JARAMILLO. ----------

a los Seis (6) días, ----------

del mes de Septiembre, ----------

de Dos Mil Catorce (2014). ----------

COMPARECENCIA ----------

compareció con minuta escrita el **Señor ALDEMAR SALAZAR TEJADA** mayor de edad Con cedula de ciudadanía número 12.529.610 de Santa Martha, de estado civil soltero quien en este público instrumento obran en su propio nombre y representación, hábil para contratar y obligarse, manifiesta: **CAPITULO I. OBJETO: * ARTICULO 1:** El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" PROPIEDAD HORIZONTAL**, determina la totalidad de los bienes privados y comunes en que se divide, contiene las normas para la administración, conservación y reparación. Regula las funciones que corresponden a la asamblea de copropietarios, su organización y composición, prescribe las facultades de los derechos y forma de elección del administrador o representante de la copropiedad o de la persona jurídica que se constituye mediante este acto, dispone lo concerniente a la distribución y pago de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso de bienes y servicios comunes; y reglamenta general todas las relaciones y situaciones materiales que se presentan dentro de esta institución de la propiedad horizontal. Se declaran incorporadas en este reglamento la normatividad de la ley 675 de 2.001, así como las disposiciones que las adicionen, modifiquen o parcialmente lo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13-03-2014 1021MB086CARA30
Cadena S.A. Nit.890930534-0

deroguen, emanadas y de un mandato legal o resoluciones de la Asamblea General de Copropietarios. * **ARTÍCULO 2:** El objeto del presente reglamento se denominara para todos los objetos legales **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" PROPIEDAD HORIZONTAL,** y es actualmente propiedad del Señor ALDEMAR SALAZAR TEJADA. ***ARTÍCULO 3:** El propietario a su vez actúa como Representantes legales de la **PROPIEDAD HORIZONTAL. * ARTICULO 4:** Títulos: El terreno sobre el cual está construido el **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" PROPIEDAD HORIZONTAL,** actualmente de propiedad del señor ALDEMAR SALAZAR TEJADA. Fue adquirida mediante escritura pública No.4.835 del 12 de Octubre de 1.990 en la notaria doce del círculo de Cali, correspondiéndole el Predio Numero No.010001830013000 y la matricula inmobiliaria Número. 370-164259 según la oficina de Registros Públicos de Cali.* **ARTÍCULO 5**: La localización correcta del inmueble es la siguiente: **CON LA CALLE 23 NUMERO 8-22 para el Apartamento 101** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-639-11, **CALLE 23 NUMERO 8-16 para el Apartamento 102** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-636-11, **CALLE 23 NUMERO 8-04 para el Apartamento 103** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-635-11, **CALLE 23 NUMERO 8-18 para el Apartamento 201** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-637-11, **CALLE 23 NUMERO 8-18 para el Apartamento 202** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-638-11, **CALLE 23 NUMERO 8-12 para el Apartamento 203** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-633-11, **CALLE 23 NUMERO 8-12 para el Apartamento 301** según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-634-11. Expedidos por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi, Urbanización Alférez Real, lote 26 manzana "E", con un área 240.00 metros cuadrados, según escritura pública número 4.835 de octubre 12 de 1.990 otorgada en la Notaria Doce del circulo de Cali. Distinguido con los siguientes linderos: **COLINDA POR EL NORTE**: En 24.00 metros con el lote numero 25 de la misma manzana **POR EL SUR:** En 24.00 metros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

con la calle 25 **POR EL ORIENTE:** En 10.00 metros con la Carrera 8a y **POR EL OCCIDENTE:** En 10.00 metros con lote numero uno de la misma manzana. ***ARTÍCULO 6:** DESCRIPCION: "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** levantada sobre el lote descrito en la cláusula anterior, está conformada por siete unidades privadas jurídicas independientes según licencia de propiedad horizontal resolución No. 39-49-172-12, radicado con el número 134-12 de fecha 07 de mayo del 2012 expedida por la secretaria de Planeación y coordinación del Municipio de Jamundí. Que los planos y documentos aportados en la Secretaria de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí según licencia de construcción No. 95-154 y 98-198 , se encuentran aprobados dando cumplimiento a las Normas Urbanísticas y arquitectónicas del plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de Octubre 26 de 2000). ----------

PARÁGRAFO: se protocolizan planos aprobados por la secretaria de planeacion y coordinación de jamundi. ----------

A continuación se relaciona cada una de las siete unidades jurídicas independientes del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PRIMER PISO:** destinado a los apartamentos 101-102-103, gradas hall de acceso para los apartamentos y las áreas comunes del antejardín y parqueadero. **EL SEGUND PISO:** Destinado a los apartamentos 201-202-203. **EL TERCER PISO:** Destinado a los apartamentos 301. ***ARTÍCULO 7:** El presente reglamento tiene como objeto constituir "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL,** prevista en la ley 675 de 2.001. Para tal efecto, determina los bienes de propiedad privada o exclusiva y los efectos al uso común. Establece los Coeficientes de copropiedad respectivos y factores de participación de los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común; establece los derechos y obligaciones de los propietarios y futuros adquirientes en cuanto el uso, goce y destinación de los bienes de dominio exclusivo y de dominio común; señalo los órganos de administración y fija las normas que los rigen.*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 10212OaAH8082CARM
Cadena s.a. NIT 890930534-0

ARTICULO 8: ALCANCE: Este reglamento tiene fuerza obligatoria para los propietarios actuales y futuros del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR**" PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo pertinente, para las personas que a cualquier título usen o gocen algunos de los bienes de dominio privado en que se encuentre dividida la casa. En consecuencia, sus disposiciones se entenderán incorporadas a todo acto o contrato que implique transferencias del dominio o de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que integran la casa o a todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de dichos bienes.* **ARTICULO 9: CASOS NO PREVISTOS:** Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicará en su orden **a)** Las normas contenidas en el mismo Reglamento que regulen casos o situaciones similares. **b)** Las normas legales que regulen casos o situaciones similares sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, esto es, la ley 675 de 2.001 **c)** Las disposiciones de Ley 95 de 1.980 y Capitulo III título 33, libro 4 del código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo o de las mismas disposiciones ya citadas, aplicables directamente o por analogía. **CAPITULO II. CLASIFICACION DE LOS BIENES. *ARTICULO 10. CLASES DE BIENES. "EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" PROPIEDAD HORIZONTAL,** objeto del presente reglamento ha sido diseñada y construida de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus apartamentos y propietarios de los bienes de dominio común, en las proporciones establecidas en este reglamento. En los planos que forman parte de este reglamento y que protocolizan con esta escritura, se determina claramente que son bienes de dominio particular, exclusivo y cuales son de dominio común: **BIENES DE DOMINIO PRIVADO EXCLUSIVO. *ARTICULO 11: CONCEPTO:** Son **BIENES DE DOMINIO PRIVADO** exclusivo los que conforman interiormente los apartamentos y que sean susceptibles de aprovechamiento independiente o privado, con sus puertas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando los muros estructurales, losas y muros de cierre, los cuales son de dominio

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

común. Los coeficientes de copropiedad o porcentaje de participación y contribución que tendrán estos bienes privados, se relacionan en la siguiente tabla: ----------

CUADRO DE ÁREA PRIVADAS NOMENCLATURA ,AREA Y COEFICIENTE				
PISO	DESTINADO A	NOMENCLATURA	AREA	COEFICIENTE
PRIMER	APARTAMENTO 101	CALLE 23 # 8-22	51.30 M2	12.75%
	APARTAMENTO 102	CALLE 23 # 8-16	52.55 M2	13.06%
	APARTAMENTO 103	CALLE 23 # 8-04	55.87 M2	13.89%
SEGUNDO	APARTAMENTO 201	CALLE 23 # 8-18	49.55 M2	12.32%
	APARTAMENTO 202	CALLE 23 # 8-18	50.70 M2	12.60%
	APARTAMENTO 203	CALLE 23 # 8-12	63.86 M2	15.87%
TERCER	APARTAMENTO 301	CALLE 23 # 8-12	78.46 M2	19.51%
TOTAL AREA PRIVADA Y COEFICIENTES			**402.29 M2**	**100%**

TOTAL SIETE UNIDADES. ----------

Estos bienes de dominio privado o exclusivo serán utilizados de acuerdo con el artículo siguiente: ***ARTICULO 12: DESTINACION:** Los apartamentos serán utilizados para vivienda. * **ARTÍCULO 13: DESCRIPCION.** A continuación se determina cada uno de los **BIENES PRIVADOS DEL "EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR"** por su ubicación, identificación interna, perímetro, área, linderos y altura, de acuerdo con los planos que hacen o forman parte integrante de este reglamento. **DISTRIBUCCION:** El **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR**

13/03/2014 19213MPAaH9G8GOA
Cadena S.A. Nit. 860.530.534-0

VIVIENDA SALAZAR" propiedad horizontal está distribuida de la siguiente manera: PRIMER PISO: Consta de los apartamentos 101, 102,103 antejardín - parqueadero y gradas hall de acceso para el segundo, tercero. ----------

APARTAMENTO 101: Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la Calle 23 número 8-22 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi número 39-07-13-639-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 51.30 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 101. **COLINDA POR EL NORTE:** En 3.85 ml en línea recta del punto 2 al punto 3 con el lote numero 25, en 7.65 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 101. **SUR:** En 9.85 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 9.00 ml en línea recta del punto 4 al punto 5 con el apartamento 102, en 4.25 ml en línea quebrada del punto 5 al 6 con las grada área común uso de los apartamentos 201-202. **OCCIDENTE:** En 30.90 ml en línea recta del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 101. ----------

APARTAMENTO 102: Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-16 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-636-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 52.55 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 102. **COLINDA POR EL NORTE:** En 7.65 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. En 5.25 ml en línea recta del punto 4 al punto 5 con el lote numero 25. **SUR:** En 9.75 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 31.40 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el apartamento 103. **OCCIDENTE:** En 4.15 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con la gradas área común uso de los apartamentos 201-202. En 9.00 ml en línea recta del punto 2 al punto 3 con el apartamento 101, en 7.65 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 102. **APARTAMENTO 103:** Tiene acceso independiente representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-04 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-635-11 expedido por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una habitación principal con su baño privado, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103. NADIR: N+0.00 metros CENIT: N+2.60 metros. **AREA PRIVADA: 55.87 metros cuadrado.** Hasta aquí la descripción del apartamento 103. **COLINDA POR EL NORTE:** En 7.51 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 5.25 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el lote numero 25. **SUR:** En 11.65 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 28.65 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el antejardín y parqueadero área común. **OCCIDENTE:** En 7.80 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con las gradas área común hall de acceso para los apartamentos 203 y 301. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 103. SEGUNDO PISO: Consta de los apartamentos 201-202-203. ----------

APARTAMENTO 201: Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-18 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-637-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 18214ARCHIVOaMSGBR
Cadena S.A. Nit.890330534-0

de la siguiente manera: Balcón, sala-comedor, cocina patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 201, una alcoba, un baño, una habitación principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+ 2.80 metros CENIT: N+ 5.40 metros. **AREA PRIVADA: 49.55 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 201. **COLINDA POR EL NORTE:** En 17.15 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 201, en 1.95 ml en línea recta del punto 3 al punto 4 con el lote numero 25 , en 4.20 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. **SUR:** En 13.35 ml en línea quebrada del punto 8 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 1.40 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el apartamento 202, en 8.62 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 7 con el hall de acceso y gradas área común de uso exclusivo de los apartamentos 201-202, en 2.20 ml en línea recta del punto 7 al punto 8 el apartamento 202. **OCCIDENTE:** En 17.10 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 201. **APARTAMENTO 202:** Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-18 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-638-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: Balcón, sala-comedor, cocina patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 201, una alcoba, un baño, una habitación principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 101. NADIR: N+ 2.80 metros CENIT: N+ 5.40 metros. **AREA PRIVADA: 50.70 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 202. **COLINDA POR EL NORTE:** En 4.15 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 102. En 1.80 ml en línea recta por el lote numero 25, en 17.85 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 7 con el patio de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

oficios área común de uso exclusivo del apartamento 202. **SUR:** En 13.35 ml en línea quebrada del punto 10 al punto 1 con la calle 23. **ORIENTE:** En 1.55 ml en línea recta del punto 7 al punto 8 el apartamento 203, en 14.15 ml en línea quebrada del punto 8 al punto 9 con el hall de acceso gradas área común uso exclusivo de los apartamentos203-301, en 2.45 ml en línea recta del punto 9 al punto 10 el apartamento 203. **OCCIDENTE:** En 4.15 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el apartamento 201, en 8.52 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con el hall de acceso y gradas área común de uso exclusivo de los apartamentos 201-202, en 2.20 ml en línea recta del punto 1 al punto 2 con el apartamento 201. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 202. ----------

APARTAMENTO 203. Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-12 según certificado de nomenclatura urbana de Jamundi numero 39-07-13-633-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: dos balcones, sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño y una alcoba principal con su baño privado, vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103. NADIR: N+280 metros CENIT: N+5.40 metros. **AREA PRIVADA: 63.86 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 203. **COLINDA POR EL NORTE:** En 4.00 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 12.20 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el lote numero 25. **SUR:** En 16.10 ml en línea quebrada del punto 7 al punto 1 con la calle 25. **ORIENTE:** En 38.58 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 7 con la carrera 8. **OCCIDENTE:** En 2.25 ml en línea recta del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana, en 11.05 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con las gradas y hall de acceso área común de uso exclusivo de los apartamentos 203-301, en 1.50 ml en línea recta del punto 3 al punto 4 con el lote numero uno de la misma manzana. Hasta aquí la descripción de linderos del apartamento 203. TERCER PISO: Consta del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 18215488AGMAGaN80
Cadena S.A. Nit. 890.930.530

apartamento 301. ----------

APARTAMENTO 301. Tiene acceso compartido representado en un portón o puerta peatonal por la calle 23 número 8-12 según certificado de nomenclatura numero 39-07-13-634-11 expedido por la secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundi. Distribuido de la siguiente manera: gradas área común uso exclusivo del apartamento 301, terraza, cuatro baños, sala – comedor, cocina, cuatro alcobas, patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 301, vacios sobre patios de oficios área común de uso exclusivo de los apartamentos 201-101-102- 103. NADIR: N+ 5.60 metros CENIT: Variable. **AREA PRIVADA: 78.46 metros cuadrados.** Hasta aquí la descripción del apartamento 301. **COLINDA POR EL NORTE:** En 3.10 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con el vacio sobre patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 201, en 4.88 ml en línea quebrada del punto 3 al punto 4 con el lote numero 25, en 24.08 ml en línea quebrada del punto 4 al punto 5 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo de los apartamentos 101-102, en 6.40 ml en línea quebrada del punto 5 al punto 6 con el lote numero 25. **SUR:** En 31.40 ml en línea quebrada del punto 10 al punto 1 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301. **ORIENTE:** En 2.15 ml en línea quebrada del punto 6 al punto 7 con el vacio sobre patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 103, en 14.20 ml en línea quebrada del punto 7 al punto 8 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301, en 12.05 ml en línea quebrada del punto 8 al punto 9 con el patio de oficios área común de uso exclusivo del apartamento 301, en 1.15 ml en línea recta del punto 9 al punto 10 con la terraza área común de uso exclusivo del apartamento 301. **OCCIDENTE:** en 3.10 ml en línea quebrada del punto 2 al punto 3 con el vacio sobre patio de oficios área común uso exclusivo del apartamento 201, en 20.55 ml en línea quebrada del punto 1 al punto 2 con el lote numero uno de la misma manzana. Cuya cubierta final está construida en concreto. **AREA CUBIERTA: 213.11 metros cuadrados.**

BIENES DE PROPIEDAD COMUN. *ARTICULO 14. CONCEPTO: Se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

consideran bienes comunes, aquellos sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede invocar un derecho exclusivo, por básico o fundamentales para la copropiedad y aunque hacen posible la existencia, preservación, seguridad, funcionamiento y economía del **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** permite a cada uno de los copropietarios el normal uso y goce de su inmueble. ***ARTICULO 15. ENUNCIACION:** Son bienes del dominio inalienable e indivisible de los copropietarios del **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** y los que a continuación se anuncian en forma no taxiativas: **a)** El lote de terreno sobre el cual se levanta El **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL. b)** Así como todas las obras e instalaciones en el realizadas como desagües redes y conexiones. **c)** las vigas, viguetas losa y estructura en general que separan los apartamentos 101,102-103-201-202-203-301. **d)** los muros de la fachada. Entrada de cada unidad de dominio privado. El antejardín localizado en el primer nivel. ***ARTICULO 16. INDIVISIBILIDAD:** La copropiedad sobre los bienes comunes es forzosa, por lo tanto, ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la casa. * **ARTICULO 17. VINCULO DE LOS DERECHOS:** El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo bien dominio exclusivo, por lo tanto, en la transferencia, gravamen o embargo de un bien privado, se extenderá únicamente a aquel derecho y no podrán efectuarse estos mismos bienes comunes separadamente. ***ARTÍCULO 18.- USO DE LOS BIENES:** Los copropietarios y los ocupantes del **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** están obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado con el uso y conservación de los bienes comunes y responderán hasta por la culpa levísima por el perjuicio que su negligencia o mal uso puedan ocasionar. ***ARTICULO 19.** La zona de antejardín localizada en la parte anterior del primer piso es de propiedad común. * **ARTICULO 20. UNION DE LOS BIENES PRIVADOS:** En el evento que una misma

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 1021MB08HCARHaG
Cadena S.A. Nit. 890.903.349

persona natural o jurídica adquiera el dominio de los bienes de dominio privado que conforman la **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL.** Podrá unir las unidades privadas. **CAPITULO III. CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS. *ARTICULO 21. PORCENTAJE DE PARTICIPACION:** Para efectos de determinar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios comunes, y para determinar la parte porcentual con la que cada uno de aquellos ha de contribuir a los gastos y depensas comunes de la propiedad horizontal y el número de votos que le corresponden en la Asamblea General de propietarios se han establecido por porcentajes de participación que se indican a continuación, porcentajes que se determinaron siguiendo las orientaciones de la ley 675 de 2.001 para los efectos previstos en este capítulo, resultando: ----------

CUADRO DE NOMENCLATURA
AREA Y COEFICIENTE

PISO	DESTINADO A	NOMENCLATURA	AREA	COEFICIENTE
PRIMER	APARTAMENTO 101	CALLE 23 # 8-22	51.30 M2	12.75%
	APARTAMENTO 102	CALLE 23 # 8-16	52.55 M2	13.06%
	APARTAMENTO 103	CALLE 23 # 8-04	55.87 M2	13.89%
SEGUNDO	APARTAMENTO 201	CALLE 23 # 8-18	49.55 M2	12.32%
	APARTAMENTO 202	CALLE 23 # 8-18	50.70 M2	12.60%
	APARTAMENTO 203	CALLE 23 # 8-12	63.86 M2	15.87%
TERCER	APARTAMENTO 301	CALLE 23 # 8-12	78.46 M2	19.51%
TOTAL AREA PRIVADA Y COEFICIENTES			**402.29**	**100%**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

	M2	

TOTAL SIETE UNIDADES. ----------

***ARTÍCULO 22: EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMAS DE SEGURO:** Cada copropietario deberá contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio, en proporción a los coeficientes de copropiedad indicados en el artículo anterior. Los coeficientes de copropiedad se establecen, sobre los bienes privados de dominio exclusivo que integran la casa así: Apartamento 101 con el 12.75%, Apartamento 102 con el 13.06%, Apartamento 103 con el 13.89%, Apartamento 201 con el 12.32%, Apartamento 202 con el 12.60%, apartamento 203 con el 15.87%, apartamento 301 con el 19.51% .**CAPITULO IV. CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS. *ARTICULO 23. PRESUPUESTO:** Cada año, el administrador del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** elaborará un proyecto de presupuesto de gastos e ingresos y distribuciones de las expensas comunes entre los copropietarios, teniendo en cuenta lo indicado al respecto en los artículos anteriores. Posteriormente deberá presentar dicho proyecto a la Asamblea General para sus estudios y su discusión y aprobación.* **ARTICULO 24. APROBACION DEL PRESUPUESTO.** El presupuesto y la atribución de las cuotas de sostenimiento a pagar por cada copropietario serán aprobados por el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR", PROPIEDAD HORIZONTAL** representados en la respectiva sesión.* **ARTICULO 25. CUOTAS.** Aprobado el presupuesto y la distribución de las cuotas de sostenimiento, los copropietarios quedaran obligados a cubrir las cuotas que les correspondan en la forma y los periodos de tiempo que en dicha reunión se hubiesen establecido. ***ARTICULO 26. CARACTERES DE LAS CUOTAS:** Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios tiene carácter real, es decir que será el respectivo bien de dominio privado el que responda por ellas; de modo que si un copropietario llegare a enajenar su

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13-03-2014 18212GaHBGBHCARN
cadena s.a. Nit.890.930.340

respectivo bien a un tercero sin estar a paz y salvo en el pago de la respectiva cuota, será de cargo de adquirientes el pago de ella y la cancelación de los intereses de mora si a ellos hubiese lugar. ***ARTICULO 27. EXPENSAS INDIVIDUALES:** Las expensas o mejoras y reparaciones en cuanto hacen relación a los bienes de dominio privado, así como los servicios públicos, impuestos, contribuciones y tasas correspondientes a cada inmueble privado serán de cargo de los respectivos propietarios. ***ARTICULO 28. EXPENSAS COMUNES:** Los impuestos y tasas de gravamen de la totalidad de la casa, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este reglamento, o sea de acuerdo al coeficiente de copropiedad fijado en el articulo 22. ***ARTICULO 29. SEGURO DE INCENDIO:** Al tenor de lo dispuesto por el articulo 15 de la ley 675 de 2001 es obligatorio el seguro de incendio de la casa. Los copropietarios estarán obligados a costearlos en los términos del artículo siguiente. ***ARTICULO 30. PAGO DE PRIMA.** El administrador del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR**" deberá contratar el anterior seguro por el valor comercial de la casa con la compañía determinada por la asamblea general. La prima de seguro se distribuirá entre los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad indicados en el artículo 22 del presente reglamento. Los costos del seguro serán un rubro en el presente anual y las cuotas porcentuales que corresponden a cada copropietario, serán uno de los diferentes factores que determinaran las cuotas de administración. **CAPITULO V. MODIFICACIONES, REPARACIONES, Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE. *ARTICULO 31. MODIFICACION A LOS BIENES PRIVADOS QUE IMPLIQUEN DIVISION TOTAL:** En los bienes privados en ningún caso podrá hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. ***ARTICULO 32.** El propietario del piso bajo le esta prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, y demás sin la autorización de la asamblea y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ARTICULO 33. REPARACIONES EN BIENES PRIVADOS: Los copropietarios que efectúen reformas, están obligados a observar la máxima diligencia y cuidado, teniendo siempre consideración y respecto por los vecinos, evitando arrojar escombros en las zonas comunes, cuidando de no causar perjuicios y daños en los bienes privados, comunes, acera y vías. ***ARTICULO 34. REPARACION DE BIENES COMUNES:** Es función de la Asamblea General la aprobación de las reparaciones en los bienes y zonas comunes del "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR**". ***ARTICULO 35. DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:** En caso que el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR**, Se destruyese en su totalidad por incendio u otra causa, o se deteriore en una proporción que represente al menos las tres cuartas partes de su valor o se ordenare su demolición de conformidad con el ARTICULO 988 del Código Civil, cualquiera de los propietarios podrá pedir división del suelo. ***ARTICULO 36. DESTRUCCION PARCIAL:** En caso que la destrucción o deterioro no fuere de la gravedad indicada en el artículo anterior, los copropietarios de la casa están obligados a reconstruir, salvo acuerdo unánime de no reconstruir, sujetándose a las reglas siguientes. **1)** En caso de que la destrucción parcial fuere por incendio, las indemnizaciones provenientes del seguro quedaran afectadas en primer término de la construcción de la casa, salvo que como se indico los propietarios por unanimidad decidan su no reconstrucción, caso en el cual la indemnización, distribuya entre los propietarios a prórrogas de sus derechos. **2)** cualquiera de los copropietarios podrá presentar a la asamblea un proyecto de reconstrucción y la forma de distribución de su costo, de acuerdo con los daños de cada unidad privada y en los bienes comunes y teniendo presente lo indicado en el numeral anterior. **3)** La asamblea general, con el voto favorable de la totalidad de los copropietarios aprobara el proyecto de reconstrucción presentado, con las variaciones que estime conveniente y el presupuesto para tales obras. **4)** Cumplidos los anteriores requisitos, se procederá a celebrar los contratos para la elección de las obras de reconstrucción de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13-03-2014 10213NHRw1H8G8SGA
Cadena S.A. NK 9969953410

acuerdo con las autorizaciones que para cada contrato le deberá otorgar la asamblea general. ***ARTICULO 37. HIPOTECAS:** En caso de existir hipoteca cuando se reconstruya la casa, esta subsistirá en las condiciones anteriores. En caso de no reconstruirse, los créditos garantizados con las hipotecas se cubrirán con las indemnizaciones provenientes de los seguros o en la forma que acuerden el deudor y el acreedor. **CAPITULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS PROHIBICIONES. *ARTICULO 38.** DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS. Cada propietario y/o propietarios y sucesores a cualquier titulo y en el dominio, tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagrada en la ley 675 de 2.001 y su derecho reglamentario, así como las demás disposiciones legales vigentes. En consecuencia cada propietario podrá: a) Enajenar libremente su propiedad privada, grabarla, darle arrendamiento, separar el usufructo de la nueva propiedad, darla en anticresis o ceder la tenencia y en general con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento, ejecutar cualquiera de los actos a que da derecho **AL DERECHO DE DOMICILIO,** siempre y cuando tales actos no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este reglamento y no atenúen contra la esencia misma de la organización y continuidad de la casa como unidad. A) Servirse de los bienes y zonas comunes de la casa, de acuerdo con la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicios del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. B) Disfrutar los servicios comunes aprobados por la Asamblea General. C) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General con derecho a voz y voto. D) Ejecutar por su cuenta las obrar y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de la casa, cuando sea posible realizar Asambleas para su aprobación y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a otro dueño o dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. E) Pedir al Juez competente la imposición de multas de acuerdo con la ley, a los propietarios arrendatarios o usuarios de las

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento. F) Convocar a Asamblea General cuando lo estime conveniente o necesario. Los usuarios o tenedores a cualquier título de los bienes de dominio privado estarán igualmente sometidos a las limitaciones legales y reglamentarias de acuerdo al uso y goce de ellos.* **ARTICULO 39. USO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.** Cada propietario o quien lo represente o sustituya, podrá ocupar su apartamento con las personas que desee siempre que no se trate de personas de mala conducta o vida disoluta o desarreglada o que perturben habitualmente la tranquilidad de los propietarios o escandalicen con sus hábitos o acciones. ***ARTICULO 40. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:** Todos los copropietarios están obligados especialmente a: 1) A dar las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este reglamento. 2) Efectuar el pago oportuno de las contribuciones y cuotas que correspondan a expensas necesarias para la administración, reparación y sostenimiento de los bienes comunes, y también primas de seguro de incendio. 3) Respetar y cuidar los bienes comunales para su servicio y conservación. 4) Velar por el buen funcionamiento de sus aparatos e instalaciones de su unidad. ***ARTICULO 41. PROHIBICIONES:** Son prohibiciones, que envuelven obligaciones de no hacer, para los copropietarios y para todas las personas que a cualquier titulo ocupen o usen cualquiera de los bines de dominio exclusivo en general, abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad el sosiego de los demás ocupantes, o pusiese en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. Quedan especialmente prohibidos los siguientes actos y conductas por ser contrarios al sistema de propiedad horizontal y a este reglamento: **a)** Destinar los respectivos bienes de propiedad particular o exclusiva de un uso diferente al señalado en el presente reglamento **b)** Introducir, mantener o almacenar en los bienes de domicilio exclusivo, sustancias inflamables, explosivas, tóxicas o infecciosas que represente peligro o puedan causar daño a la integridad de la casa o de las constricciones vecinas y a la salud y seguridad de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 1021ARCHIVO.ai#8089
Cadena s.a. Nit. 860.530.534-0

sus ocupantes **c)** Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a las áreas o zonas de propiedad común y en las zonas de dominio privado o exclusivo **d)** utilizar televisores, radios o equipos de sonido a volumen inmoderado, de tal forma que causen molestias al vecindario **e)** Utilizar las ventanas para secar asolear ropas, tapetes, cortinas etc. **f)** Arrojar trapos materiales duros o insolubles, algodones, arena, tierra y en general todo elemento que pueda destruir cañerías de lavaplatos, lavamanos y tazas sanitarias. Si por violar esta norma se ocasiona algún daño, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demande las reparaciones **g)** Sostener en las paredes pisos o techos de propiedad común cargas excesivas. **CAPITULO VII. LA ADMINISTRACION. *ARTICULO 42. ORGANOS DE ADMINISTRACION.** Son órganos de administración de la casa los siguientes: **a)** Asamblea general de copropietarios **b)** Administrador. **ASAMBLEA GENERAL. *ARTICULO 43. DEFINICION.** La Asamblea General es el órgano de la administración y dirección de copropiedad, a través de ellas se manifiestan la voluntad de los copropietarios. ***ARTICULO 44. CONFORMACION:** La Asamblea General la constituyen los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados reunidos con el guorom y las condiciones previstas en la ley y reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran la casa tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad de respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive las ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la casa. ***ARTICULO 45.** Las decisiones validas adoptadas por la Asamblea General que regulen las condiciones previstas en este capitulo serán obligatorias por todo los copropietarios. ***ARTICULO 46:** De todas las reuniones de la Asamblea General se dejara constancia en un libro de actas, actas que deberán firmarse por los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

asistentes a la reunión. ***ARTICULO 47. NATURALEZA Y FUNCIONES.** Serán funciones de la Asamblea General las siguientes: 1) Aprobar el presupuesto de gasto de sostenimiento o mejora de los bienes comunes de la casa, y fijar su división en cuotas a cargo de los copropietarios del mismo, de acuerdo con las normas indicadas por el capitulo sexto. 2) Examinar y aprobar o improbar y fenecer las cuentas presentadas por el administrador si lo hubiese o el copropietario que hubiese hecho cargo de ellas. 3) Decidir sobre las obras de sostenimiento o mejoras que se han de efectuar en los bines comunes de la casa. 4) Ordenar la construcción parcial o total de la casa. 5) Ordenar la construcción parcial o total de la casa, en los casos que a la ley 675 de 2.001. Sea procedente y distribuir el valor de la obra entre los copropietarios. 6) Decidir sobre la contratación del seguro de incendio obligatorio de acuerdo con la ley 675 de 2.001. 7) Las demás que se han asignado en otras disposiciones de este reglamento. **ADMINISTRADOR.* ARTICULO 48.** Administración del "EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR" corresponde al administrador quien puede ser uno de los copropietarios, de dos copropietarios conjuntamente, un tercero conforme a decisión de la asamblea General. El administrador es el representante legal de la copropiedad según lo especificado en el capitulo XI de la Ley 675 de 2.001. ***ARTICULO 49:** Las funciones del administrador básicamente están establecidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2.001. ***ARTICULO 50:** En el evento que se designará el administrador se le aplicarán en el desempeñó de su cargo las normas del libro 40. XXVIII del código civil. **CAPITULO VIII. LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. *ARTICULO 51. LIQUIDACION:** La propiedad Horizontal deberá liquidarse en el evento en que este se determine conforme a la ley o por decisión unánime de los copropietarios. *** ARTICULO 52.** La liquidación de la propiedad Horizontal se hará por uno o varios liquidadores nombrados por la Asamblea General, de copropietarios. De dicha liquidación se deberá dar aviso a los acreedores de la copropiedad mediante aviso por prensa y radio. ***ARTICULO 53.** Avaluó de los bienes de copropiedad. Los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13-03-2014 1021588GHAGaM90
Cadena S.A. Nit. 890.930.534-0

copropietarios reunidos en Asamblea General designarán por mayoría de votos un perito avaluador de los activos de copropiedad. * **ARTICULO 54. APROBACION DE CUENTAS Y DISTRIBUCION DE REMINENTES ENTRE LOS COPROPIETARIOS.** Pagado el pasivo externo de la propiedad se distribuirá el remate de los activos comunes entre los copropietarios a prórroga de sus coeficientes de propiedad. Hecha la liquidación de lo que a cada propietario le corresponde, le convocará a la Asamblea General de copropietarios para que aprueben las compras y el acta de distribución que constara de los nombres de copropietarios, sus correspondientes coeficientes y la suma de dineros que recibirá cada uno a titulo de liquidación. ***ARTICULO 55. PROTOCOLIZACION DE LA LIQUIDACION.:** Aprobada la cuenta final de liquidación se elevará a escritura pública la liquidación de la copropiedad y la distribución de los activos entre los copropietarios y se procederá a protocolizar con la misma escritura el acta de liquidación. Posteriormente la escritura deberá ser registrada en la oficina de instrumentos públicos. ----------

***ARTICULO 56. DISPOSICIONES TRANSITORIAS:** Legalización y vigencia para todos los efectos legales, se entenderá constituido el presente régimen de propiedad horizontal una vez sea registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, este Instrumento que contiene lo dispuesto en la ley 675 de 2.001.y se realiza la suscripción en la Alcaldía municipal para obtener la Personería Jurídica. ***ARTICULO 57. SOLUCION DE CONFLITOS.** Para la solución de conflictos según el articulo 58 capitulo I de la ley 675/2001 que se presenten entre propietarios o tenedores de la casa, o entre ellos y el administrador, y concejo o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1) comité de convivencia. 2) Mecanismo alterno. **ARTICULO 58. DESTINACION:** La destinación que se le da al **EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIVIENDA SALAZAR**, es para vivienda

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

familiar. ----------
(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.).----------
COMPROBANTES FISCALES. ----------
En cumplimiento del Artículo 44 del Decreto 960 de 1970, se procede a relacionar los comprobantes fiscales de la siguiente manera: ----------
* CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 146657, EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE JAMUNDI, CERTIFICA QUE SALAZAR TEJADA ALDEMAR, ESTA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DEL MUNICIPIO POR CONCEPTO DE PREDIAL Y VALORIZACION MUNICIPAL, PREDIO No. 010001830013000 AVALUO: 206.924.000, DIRECCION: K 8 23 05 MZ E LOT 26, EXPEDIDO EL 25 DE ABRIL DE 2014, VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2014. ----------
* PAZ Y SALVO NUMERO 0191-46-03-09594, EL SUSCRITO SUBDIRECTOR DE LA UAE DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA, CERTIFICA QUE: SALAZAR TEJADA ALDEMAR, OBRA: JAMUNDI - NO GRAVADO, PREDIO: 01-00-0183-0013-000, ESTA A PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL, EXPEDIDO EL 27 DE AGOSTO DE 2014, VALIDO POR UN AÑO. ----------
ADVERTENCIA DEL NOTARIO ----------
En cumplimiento con el Artículo 37 Decreto 960 de 1970 el Notario advierte a los otorgantes que de conformidad con el Artículo 231 de la ley 223 del 20 de Diciembre de 1995, están en la obligación de pagar el impuesto de Registro y Anotación dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de esta Escritura Pública. ----------
CONSTANCIA DEL NOTARIO ----------
De conformidad con el Artículo 9 del Decreto 960 de 1970, el cual señala que los interesados responden por la veracidad de las declaraciones, el presente instrumento fue leído en su totalidad por el (los)(las) compareciente(s), encontrándolo conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparte(n) su aprobación y declara(n) además estar enterado(s)(as) de que un error; especialmente en lo referente a nombres y apellidos, números de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
13-03-2014 10211H9986GGPAPNQ
Cadena S.A. Nit.890.900.533-0

identificación, área(s) y lindero(s) de(l)(los) inmueble(s), estados civiles, tradición o modo de adquirir de(l)(los) inmueble(s), número(s) de matricula inmobiliaria, cuantía y/o avalúo(s) de(l)(los) inmueble(s) y demás datos identificadores no corregidos en esta escritura antes de ser firmada da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA EL(LOS)(AS) OTORGANTE(S), conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto ley 960 de 1970, de todo lo cual se da(n) por enterado(s)(as). ----------

VALOR DERECHOS NOTARIALES ----------

En cumplimiento del Artículo 5º del Decreto 397 de 1984 el Notario deja constancia del valor percibido por concepto de derechos notariales de la siguiente manera. DERECHOS $47.300; I. V. A. $43.568; Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro: $4.600 y Recaudos Fondo cuenta especial del Notariado: $4.600 DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN NÚMERO 0088 DEL 8 DE ENERO DE 2014. ----------

CORRECCIONES ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ----------

LEÍDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR EL COMPARECIENTE LO APRUEBA Y FIRMA EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN, JUNTO CON EL NOTARIO QUIEN DE TODO LO CUAL DA FE. ----------

NÚMEROS DISTINTIVOS DE LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL. --------

En cumplimiento del Artículo 20 del Decreto 960 de 1970 se indica a continuación el número distintivo de cada una de las hojas de papel notarial en las que se extendió el presente instrumento público siendo estos los siguientes: Aa014970601 / Aa014970602 / Aa014970603 / Aa014970604 / Aa014970605 / Aa014970606 / Aa014970607 / Aa014970608 / Aa014970609 / Aa014970610 / Aa014970611 / Aa014970612. ----------

---

OTORGANTE:

NOTARIA 21 DE CALI 449769
03
ESCRITURACIÓN
ALDEMAR SALAZAR TEJADA
C.C. 12,529,610
Hora: 12:52 p.m.
Fecha: 06/09/2014



ALDEMAR SALAZAR TEJADA
CC. No. 12529610
DOMICILIO: (CIUDAD DONDE VIVE): Cali (Valle)
DIRECCION: (DONDE VIVE). Cra 8ª #23-05 Granada
TELEFONO: 3398706
CORREO ELECTRONICO:
ESTADO CIVIL: Soltero
ACTIVIDAD ECONOMICA: Abogado Empresa

EL NOTARIO VEINTIUNO (21) DEL CÍRCULO DE SANTIAGO DE CALI

CARLOS ENRIQUE GUTIÉRREZ JARAMILLO

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
Notario Encargado

13-03-2014 192129aN9G82GFAN
Cadena S.A. Nit. 890.930.534-0

República de Colombia

Municipio de Jamundí

MUNICIPIO DE JAMUNDI
PAZ Y SALVO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

109-146657

CERTIFICADO Nº 146657

Válido Hasta: 31-12-2014

Fecha de Expedición: 25-04-2014

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO DEL CIRCULO DE CALI (E)
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO ESTA A LA CONFRONTACION
Santiago de Cali 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que: SALAZAR TEJADA ALDEMAR C.C.: 12529610

Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO VEINTIUNA
NOTARIO ENCARGADO

Está a Paz y Salvo el Tesoro de este Municipio por concepto de:

[X] **PREDIAL** 010001830013000

[X] **VALORIZACIÓN** MUNICIPAL

[ ] **TRANSITO Y TRANSPORTE** _____

[ ] **INDUSTRIA Y COMERCIO** _____

AVALUO $206924000. DIRECCION: K 8 23 05 MZ E LO 26

El Tesorero Municipal

VALIDEZ DE ESTE CERTIFICADO: Para que este documento sea Válido, requiere: 1º. Firma del Tesorero Municipal 2º. Que el pago se haya efectuado idóneamente al Tesorero en el ejercicio de sus funciones 3º. Todo certificado expedido irregularmente carecerá de validez sin perjuicio de las acciones Fiscales, Civiles o Penales del caso. Resolución No.008 Junio 16/71.
NOTA: El cuadro o los cuadros marcados con una X significará que está a Paz y Salvo con el Tesoro del Municipio.

Prosperidad 2012-2015 Municipal

GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE HACIENDAY FINANZAS PÚBLICAS
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA

PAZ Y SALVO Nro 0191-46-03-09594

EL SUSCRITO SUBDIRECTOR DE LA UAE DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA

CERTIFICA

QUE: SALAZAR TEJADA ALDEMAR
OBRA: JAMUNDI - NO GRAVADO
PREDIO : 01-00-0183-0013-000

Está a Paz y Salvo con la contribución de Valorización Departamental

Santiago de Cali 27 de Agosto de 2014 **Válido por un año**

OBSERVACIONES:

JULIAN HENAO CARDENAS
SUBDIRECTOR UAE

Este documento sin estampillas no es válido

Jamundí, Septiembre 03 de 2.014

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI– VALLE.

HACE CONSTAR LA EJECUTORIA DE:

ASUNTO: RESOLUCIÓN No.39-49-172-12 de Junio 19 de 2.012

MODALIDAD DE LICENCIA URBANISTICA	PROPIEDAD HORIZONTAL
FECHA DE NOTIFICACIÓN	05 DE JULIO DE 2.012
FECHA DE EJECUTORIA	20 DE JULIO DE 2.012

Cumplido el término de los diez (10) días siguientes a la Notificación, no se interpusieron recursos de REPOSICIÓN y/o APELACIÓN contra la resolución de la referencia.

En consecuencia, se considera que conforme con el Artículo 3 del Código Contencioso Administrativo, esta se encuentra debidamente EJECUTORIADA, por consiguiente puede dar inicio a los trámites correspondientes y por consiguiente queda en firme el acto administrativo.

CARMEN INES QUEVEDO AGREDO
Técnico Secretaría de Planeación y Coordinación

Código Postal.764001
Proyectó-Elaboró: Carmen I. Q.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDI
SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION

Prosperidad Municipal

RESOLUCIÓN No. 39-49-172-12

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA UBICADO EN LA CALLE 23 No 8-22 APTO 101 /8-16 APTO 102 / 8-04 APTO 103 – CALLE 23 No 8-18 APTO 201-202 / 8-12 APTO 203 - 301 URBANIZACION ALFEREZ REAL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ RADICADO No 134-12 DE FECHA 07 DE MAYO DE 2012.

La Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí – Valle del Cauca, en ejercicio de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, y el Decreto Nacional No.1469 del 2010.

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO: Que, ALDEMAR SALAZAR TEJADA, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 12.529.610, en su calidad de propietario del predio identificado con No. 010001830013000 matrícula inmobiliaria N° 370-164259, solicito a este despacho la expedición de licencia de Propiedad Horizontal del predio ubicado en la Calle 23 No 8-22 Apto 101 / 8-16 Apto 102 / 8-04 Apto 103 - Calle 23 No 8-18 Apto 201-202 / 8-12 Apto 203 – 301 Urbanización Alférez Real Municipio de Jamundí, mediante el radicado No. 134-12 de fecha 07 Mayo 2012.

SEGUNDO: Que el proyecto cuenta con Resolución de Licencia de Construcción y Adición No 95-154 de mayo 26-1995 y 98-198 del 24 de diciembre 1998 con un área construida de 471.60 M2 con ubicación mencionada en el considerando anterior.

TERCERO: Que revisados los documentos exigidos para la expedición de la Licencia de Propiedad Horizontal y verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en la ley 388 de 1997.

CUARTO: En merito de lo anterior este despacho

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el proyecto de vivienda con Resolución de Licencia de Construcción y Adición No 95-154 de mayo 26-1995 y 98-198 del 24 de diciembre 1998 con un área construida de 471.60 M2 ubicado en la Calle 23 No 8-22 Apto 101 / 8-16 Apto 102 / 8-04 Apto 103 - Calle 23 No 8-18 Apto 201-202 / 8-12 Apto 203 – 301 Urbanización Alférez Real - Municipio de Jamundí – Valle.

CON VIGENCIA DE 24 MESES, PRORROGABLE UNA SOLA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES, CONTADOS A PARTIR DEL DIECINUEVE (19) DE JUNIO DEL 2012, LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERÁ FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS CALENDARIOS ANTES DE SU VENCIMIENTO.

ARTICULO SEGUNDO: Para la presente aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente licencia, se tendrá en cuenta la siguiente información básica:

- Resolución de Licencia de Construcción y Adición No 95-154 de mayo 26-1995 y 98-198 del 24 de diciembre 1998
- Planos Arquitectónicos de la vivienda aprobados por la Secretaria de Planeación.
- Planos de Propiedad Horizontal.
- Documentos de Reglamento de Propiedad Horizontal firmados por el Prof. Responsable.
- Carta de responsabilidad del ingeniero o arquitecto

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN MUNICIPAL DE JAMUNDÍ
CERTIFICA QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTE DESPACHO
FECHA: 30/03/2014
FIRMA:

PROFESIONAL RESPONSABLE: Arq. Jorge Aníbal Rusca. Mat. Prof. No. 2570061027

Uso General: RESIDENCIAL
Uso Específico: MULTIFAMILIAR.

UNIDADES				AREA LOTE M2	AREA TOTAL PRIVADA M2	AREA TOTAL COMÚN M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA M2
No de Pisos	3	No de Parque.	3	240.00	402.29	477.25	471.60
N° de Viviendas	7	No Locales	--				

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDI
SECRETARIA DE PLANEACION Y COORDINACION

Prosperidad Municipal

RESOLUCIÓN No. 39-49-172-12

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA UBICADO EN LA CALLE 23 No 8-22 APTO 101 /8-16 APTO 102 / 8-04 APTO 103 – CALLE 23 No 8-18 APTO 201-202 / 8-12 APTO 203 - 301 URBANIZACION ALFEREZ REAL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ RADICADO No 134-12 DE FECHA 07 DE MAYO DE 2012.

NOTA: El parqueadero de la zona exterior hace parte de las aéreas comunes.

NOTA: LIQUIDACIÓN REALIZADA SEGÚN EL DECRETO 1600 DE MAYO 2005 POR CONCEPTO DE LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR VALOR DE $ 283.400 (REC S/N) DE JUNIO 26/12.

ARTICULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

N O T I F I Q U E S E Y C U M P L A S E

Dada en Secretaría de Planeación y Coordinación Municipal de Jamundí – Valle del Cauca a los diecinueve (19) días del mes de junio del año dos mil doce (2012).

Reviso

Arq. ANGELA MAVEL VALENCIA E.
Coordinadora Área Control Físico

Aprobó

ALVARO ORTEGA GARCIA
Secretario de Planeación y Coordinación

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN MUNICIPAL DE JAMUNDÍ

CERTIFICA QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA DEPENDENCIA

FECHA: Sept 03/2014 FIRMA:

Proyectó- Elaboró: Tec. Harvey Marmolejo Pérez.
Revisó: Arq. Ángela Mavel Valencia E.
Aprobó: Álvaro Ortega García.

NOTIFICACION

Hoy VEINTE (20) de 07 del año 2012 a las 11:10 de la A.M. se hizo presente en el despacho de la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí el (a) señor (a) MYRIAM E. ORTIZ O. identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 66.831.560 de CALI con el fin de notificarse de la Resolución No. 39-49-172 de JUNIO (19) de 2012 en el Municipio de Jamundí - Valle

El notificado recibe copia del acto que se notifica y se le informa que contra este acto procede el recurso de reposición en los términos establecidos en el C.C.A. (Código Contencioso Administrativo)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-639-11
EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-22 Apto 101
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PEREZ
Técnico de Planeación

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 08 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

PRO-HOSPITALES PUBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA
13811024 $1000
13811023 $1000
$100

VERITUNA
Víctor Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Revlso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

T-1

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-636-11

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-16 Apto 102.
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PEREZ.
Técnico de Planeación.

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 06 SEP 2011
NOTARIO ENCARGADO

PLANEACION MUNICIPAL JAMUNDI
PRO HOSPITALES PUBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA
I3811014 $1000
F350811 $100
I3811013 $1000

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

T A

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-635-11

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-04 Apto 103
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PÉREZ.
Técnico de Planeación.

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación.

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE SE TUVO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

PRO-HOSPITALES UNIVERSITARIOS PUBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA
PLANEACION
F3508109
$100
13811073
$1000

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

T.A

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-637-11
EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-18 Apto 201
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PÉREZ.
Técnico de Planeación.

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-638-11

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-18 Apto 202
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO SUAREZ
Técnico de Planeación.

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE A LA ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

PRO-HOSPITALES UNIVERSITARIOS PUBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA
DIRECTOR
F3508110
$100
F3811044
$1000
13811043
$1000
NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-633-11

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-12 Apto 203
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PEREZ
Técnico de Planeación.

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

NOTARIO VEINTIUNO (E)
DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE
AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO
A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
En Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

T A

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

SPCM

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 39-07-13-634-11

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y COORDINACIÓN DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI

C E R T I F I C A:

Que: ALDEMAR SALAZAR TEJADA
Identificado (a) C.C 12.529.610
Aparecen (n) inscritos en la Administración Municipal de Jamundí. Como propietario de los siguientes predios: URBANO (X) RURAL ()

No PREDIAL	DIRECCIÓN ACTUAL
010001830013000	Calle 23 Nº 8-12 Apto 301
	Barrio: Alférez Real

Se expide y se firma en Jamundí Valle, a los ocho (08) días del mes de septiembre de 2011.

Verifico: HARVEY MARMOLEJO PÉREZ
Técnico de Planeación

DIEGO ALBERTO VEGA BARONA
Secretario de Planeación y Coordinación

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

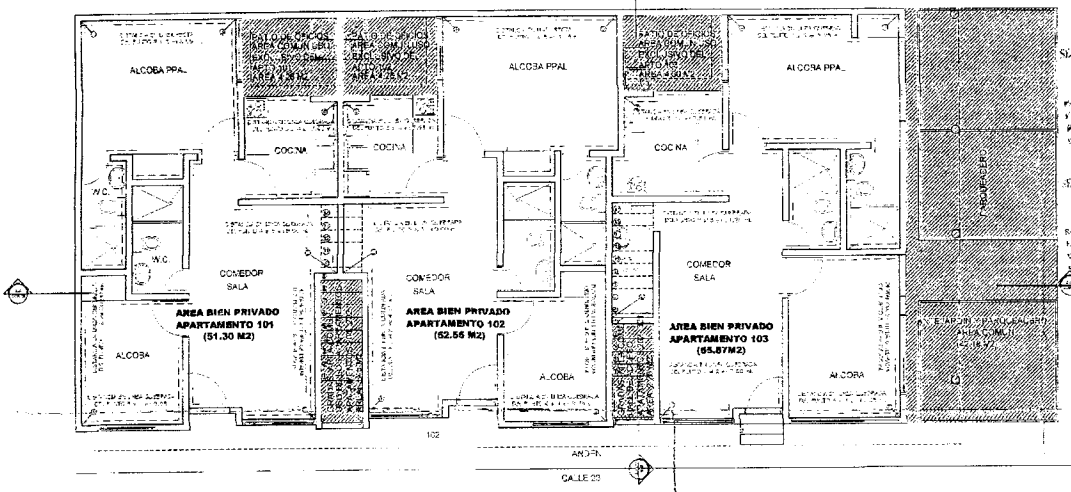
PRO-HOSPITALES UNIVERSITARIOS PUBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA
13811084 $1000
F3508140 $100
13811083 $1000
NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

Elaboró-Proyecto: Nubia R. Builes R.,
Reviso: Diego Alberto Vega Barona

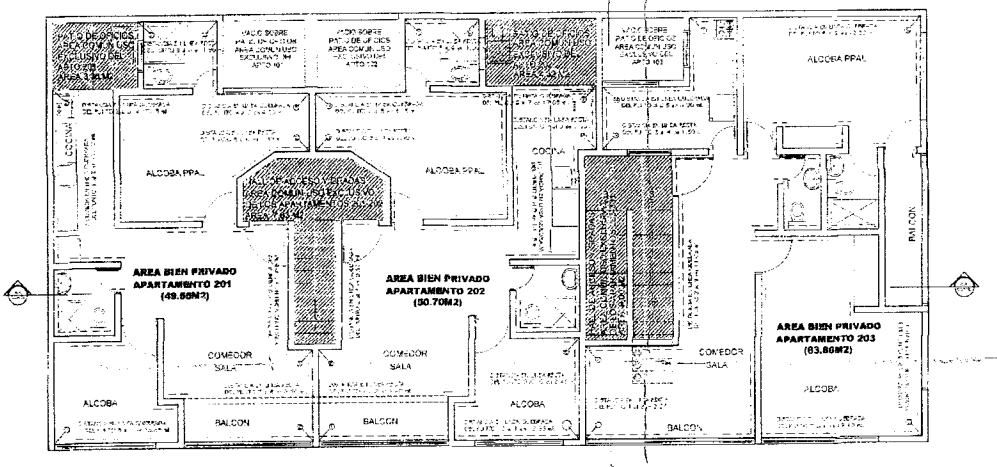
Carrera 10 Calle 10 Esquina Telefono: 553 90 77
Email: planeacion@jamundi-valle.gov.co

Jamundí
Compromiso de Todos

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PLANTA PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMER PISO



PLANTA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDO PISO

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO VIVIENDA SALAZAR

CUADRO DE AREAS

PRIMER PISO

APARTAMENTO	BIENES COMUNES		BIENES PRIVADOS	
	AREA MUROS y ESTRUCTURA	(19.57 m2)	**AREA PRIVADA APTO.101	(51.30 M2)
	GRADAS HALL ACCESO APTO 201-202	(3.45 M2)		
	GRADAS HALL ACCESO APTO 203-300	(2.26 M2)		
	ANTEJARDIN Y PARQUEADERO	(52.16 M2)		
APARTAMENTO 101	AREA PATIO DE OFICIOS	(4.36 M2)		
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(71.72 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(51.30 M2)
	Nadir: n+ 0.00 Cenit: n+2.60			
APARTAMENTO 102	AREA PATIO DE OFICIOS	(4.36 M2)	**AREA PRIVADA APTO.102	(52.55 M2)
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(4.36 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(52.55 M2)
	Nadir: n+ 0.00 Cenit: n+2.60			
APARTAMENTO 103	AREA PATIO DE OFICIOS	(4.36 M2)	**AREA PRIVADA APTO.103	(55.87 M2)
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(4.36 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(55.87 M2)
	Nadir: n+ 0.00 Cenit: n+2.60			

SEGUNDO PISO

APARTAMENTO	BIENES COMUNES		BIENES PRIVADOS	
	AREA MUROS y ESTRUCTURA	(15.26 m2)	**AREA PRIVADA APTO.201	(49.55 M2)
	GRADAS HALL ACCESO APTO 201-202	(2.63 M2)		
	GRADAS HALL ACCESO APTO 203-300	(2.26 M2)		
APARTAMENTO 201	AREA PATIO DE OFICIOS	(3.36 M2)		
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(35.25 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(49.55 M2)
	Nadir: n+ 2.80 Cenit: n+5.40			
APARTAMENTO 202	AREA PATIO DE OFICIOS	(4.32 M2)	**AREA PRIVADA APTO.202	(50.70 M2)
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(4.32 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(50.70 M2)
	Nadir: n+ 2.80 Cenit: n+5.40			
APARTAMENTO 203	BIENES COMUNES APTO 201	(0.00 M2)	**AREA PRIVADA APTO.203	(63.86 M2)
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(0.00 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(63.86 M2)
	Nadir: n+ 2.80 Cenit: n+5.40			

TERCER PISO

APARTAMENTO	BIENES COMUNES		BIENES PRIVADOS	
	AREA MUROS y ESTRUCTURA	(9.47 m2)	**AREA PRIVADA APTO.301	(78.46 M2)
	GRADAS HALL ACCESO APTO 301	(7.67 M2)		
APARTAMENTO 301	TERRAZA AREA COMUN APTO 301	(129.90 M2)		
	AREA PATIO DE OFICIOS	(2.25 M2)		
	SUBTOTAL BIENES COMUNES	(144.29 M2)	SUBTOTAL BIENES PRIVADOS	(78.46 M2)
	Nadir: n+ 5.60 Cenit: n+VARIABLE			

TOTAL CUBIERTA	713.11 M2		
TOTAL AREA COMUN	(477.25 M2)	TOTAL AREA PRIVADA	(402.29 M2)
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 101	(51.30 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 102	(52.55 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 103	(55.87 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 201	(49.55 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 202	(50.70 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 203	(63.86 M2)		
TOTAL BIENES PRIVADOS APARTAMENTO 301	(78.46 M2)		

ORIENTACION:

UBICACION GENERAL

URBANIZACION ALFEREZ REAL I

CUADRO DE AREAS PROPIEDAD HORIZONTAL

TOTAL AREAS COMUNES 477.25 M2

TOTAL AREAS PRIVADAS 402.29 M2

NOTAS:

PREDIO # 010001200130000

MATRICULA INMOBILIARIA # 370-0161259

SIMBOLOGIA

REVISIONES FECHA

PROYECTO: PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICACION:

CLAVE: P.H- 01

PROPIETARIO:

ELABORO: EMPRIPLANOS

ARQUITECTO:

FECHA: ESCALA: COTAS:

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI

CERTIFICO

QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION

Santiago de Cali, 08 SEP 2014

NOTARIO ENCARGADO

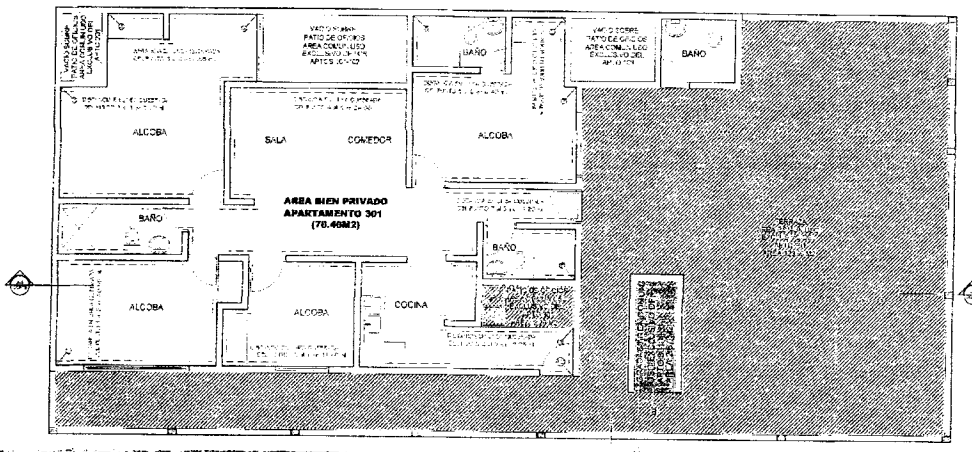
NOTARIA VEINTIUNA

Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo

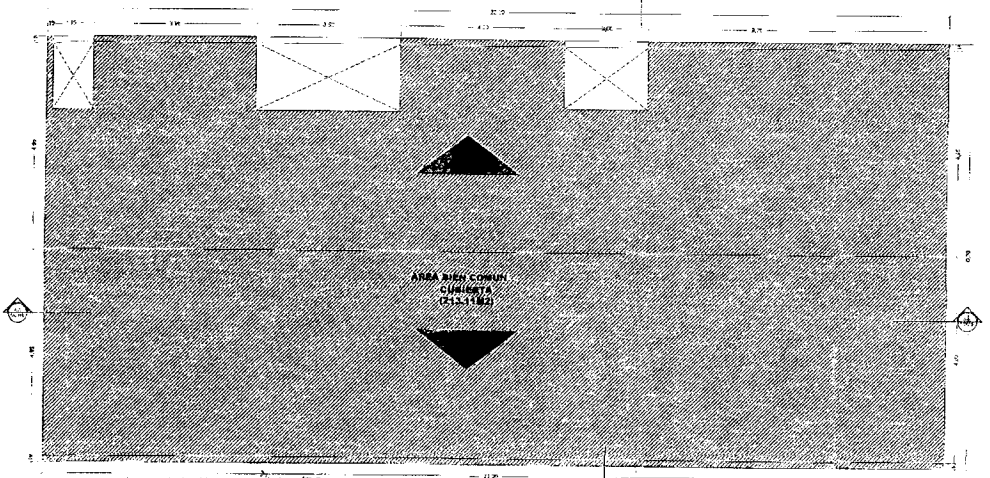
NOTARIO ENCARGADO

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

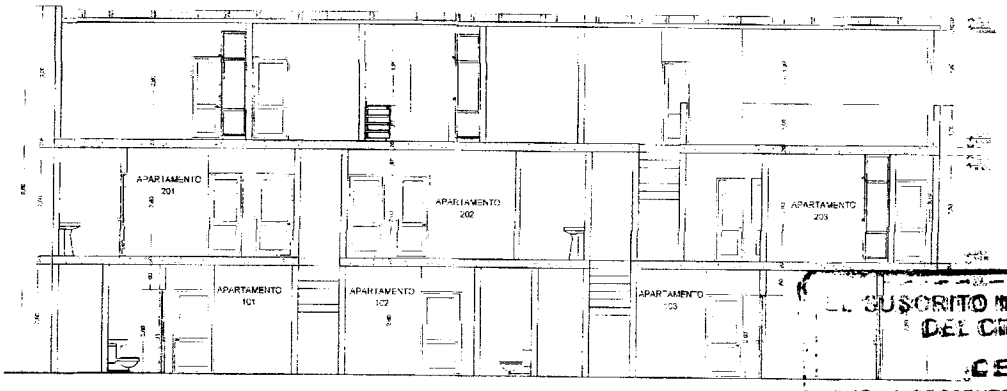
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



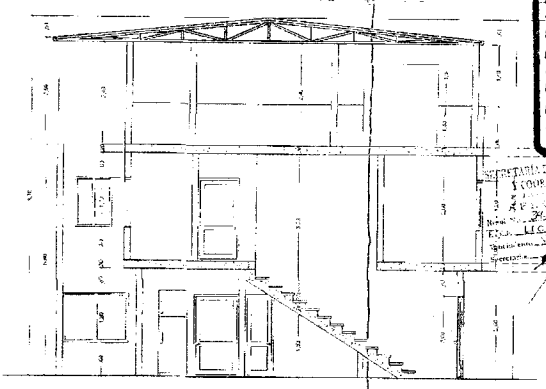
PLANTA PROPIEDAD HORIZONTAL TERCER PISO



PLANTA CUBIERTA



CORTE LONGITUDINAL B-B



CORTE TRANSVERSAL A-A

ORIENTACIÓN:

UBICACIÓN GENERAL



CUADRO DE AREAS
PROPIEDAD HORIZONTAL

TOTAL AREAS COMUNES	477.29 m2
TOTAL AREAS PRIVADAS	422.29 m2

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E)
DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE
AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO
A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION
Santiago de Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO

CONTENIDO: PROPIEDAD HORIZONTAL

P.H- 02

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo
NOTARIO ENCARGADO

ELABORO: IMPRIPLANOS

ARQUITECTO:

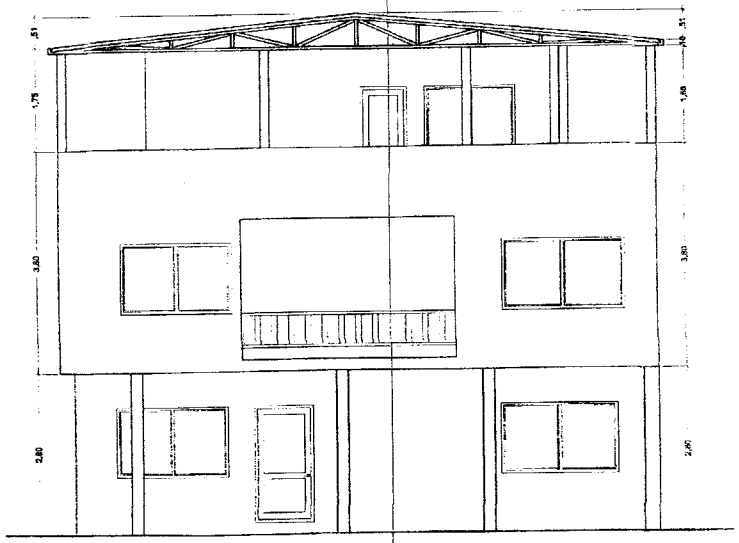
FECHA: ESCALA: COTAS:

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

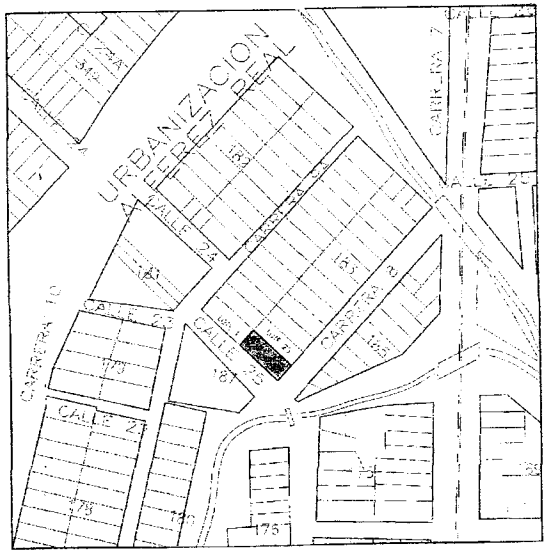


FACHADA CALLE



FACHADA PRINCIPAL

LOCALIZACION



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN
REVISADO
Radicado No. 1854 de 2012
Fecha: 07-05-12
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICO
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA LA PRESENTE DILIGENCIA
Santiago de Cali, 06 SEP 2014
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Suárez Jaramillo

UBICACIÓN GENERAL



CUADRO DE ÁREAS
PROPIEDAD HORIZONTAL

TOTAL AREAS COMUNES	477.25 m2
TOTAL AREAS PRIVADAS	402.29 m2

NOTA CATASTRAL 010001830013000
PREDIO # 010001830013000
MATRICULA INMOBILIARIA # 370-0184259

SIMBOLOGIA

REVISIONES	FECHA

PROYECTO:
PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICACIÓN: CARRERA 9 NUMERO 23-00 BARRIO ALFEREZ REAL MUNICIPIO DE YUMBO

CONTIENE: FACHADA Y LOCALIZACION

CLAVE: P.H- 03

Fecha:

PROPIETARIO:

ELABORO: IMPRIPLANOS
DISEÑO Y DISEÑO ARQUITECTONICO
PROPIEDAD HORIZONTAL
DIVISION MUNICIPAL
TRAMITES DE LICENCIA DE CONSTRUCCION
IMPRESION EN GRAN FORMATO PLOTTER

ARQUITECTO:

FECHA: MARZO 2012 ESCALA: 1/2 COTAS: M. ROS

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **12529610**

SALAZAR TEJADA
APELLIDOS

ALDEMAR
NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **02-JUN-1946**
CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

25-JUN-1969 SANTA MARTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR

A-3100100-65102874-M-0012529610-20030213 **00103** 03044H 02 120429923

RV: Memorial aportando avalúos catastrales dentro el proceso conocido bajo el radicado 2019 – 150. Dte Minerva Rosa Polo Ledesma / Ddo Aldemar Salazar Tejada.

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 22/09/2021 13:33

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

icontec ISO 9001 CO-SC5780-178
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

De: GUSTAVO GIRONZA <gusalgiro@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 22 de septiembre de 2021 11:47
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Memorial aportando avalúos catastrales dentro el proceso conocido bajo el radicado 2019 – 150. Dte Minerva Rosa Polo Ledesma / Ddo Aldemar Salazar Tejada.

Cordial saludo:

22 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

SEÑORES
JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: MINERVA ROSA POLO LEDESMA.
DEMANDADO: ALDEMAR SALAZAR TEJADA.
RADICACIÓN: 2019 – 150.
ORIGEN: JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

ASUNTO: Avaluó catastral sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086)** conforme a la emisión de impuestos prediales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle.

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.637.184 de Cali y con Tarjeta Profesional No. 265079 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora del referido asunto, por medio del presente escrito y con el debido respeto, allego al despacho los avalúos catastrales estipulados en los recibos de impuestos prediales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, los cuales relacionare en el siguiente orden:

1.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908080), correspondiente al apartamento No. 101 indica un avaluó catastral de ($23.388.000.oo).

2.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908081), correspondiente al apartamento No. 102 indica un avaluó catastral de ($23.419.000.oo).

3.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908082), correspondiente al apartamento No. 103 indica un avaluó catastral de ($23.000.000.oo).

4.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908083), correspondiente al apartamento No. 201 indica un avaluó catastral de ($22.866.000.oo).

5.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908084), correspondiente al apartamento No. 202 indica un avaluó catastral de ($22.614.000.oo).

6.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908085), correspondiente al apartamento No. 203 indica un avaluó catastral de ($26.312.000.oo).

7.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908086), correspondiente al apartamento No. 301 indica un avaluó catastral de ($112.887.000.oo), sin embargo es de aclarar, que este avaluó efectuado por el Municipio de Jamundí Valle se encuentra erróneo frente al apartamento **301**, puesto que tomaron como área construida 322 metros cuadrados, y la realidad ratificada en el informe detallado y presentado en el avaluó comercial elaborado por el señor **JORGE MURIEL ESTRADA**, adscrito a la Registro Abierto de Avaluadores (RAA), se indica que aquella área construida en el apartamento 301 solo es de 78 metros cuadrados, tal y como quedo consignado en la escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Círculo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

De acuerdo a lo anterior, solicito al despacho tener como presente para su resolución próxima, los avalúos catastrales estipulados en los recibos de impuestos prediales emitidos por el Municipio de

Jamundí Valle del Cauca, allegados con este escrito.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré en la calle 8 norte No. 2 N – 35, oficina 325 del edificio centenario 2 en la ciudad de Cali.
Celular: 3003208330 – 3506161559.
Email: gusalgiro@hotmail.com

Del Señor (a) Juez;

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA
C.C. No. 14.637.184 de Cali.
T.P. No. 265079 expedida por el C.S, de la J.

Solicito respetuosamente acusar el recibido de este mensaje.

22 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

SEÑORES
JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: MINERVA ROSA POLO LEDESMA.
DEMANDADO: ALDEMAR SALAZAR TEJADA.
RADICACIÓN: 2019 – 150.
ORIGEN: JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

ASUNTO: Avaluó catastral sobre los predios del demandado identificados con la matrícula inmobiliaria **(370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086)** conforme a la emisión de impuestos prediales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle.

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.637.184 de Cali y con Tarjeta Profesional No. 265079 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora del referido asunto, por medio del presente escrito y con el debido respeto, allego al despacho los avalúos catastrales estipulados en los recibos de impuestos prediales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, los cuales relacionare en el siguiente orden:

1.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908080), correspondiente al apartamento No. 101 indica un avaluó catastral de ($23.388.000.oo).

2.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908081), correspondiente al apartamento No. 102 indica un avaluó catastral de ($23.419.000.oo).

3.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908082), correspondiente al apartamento No. 103 indica un avaluó catastral de ($23.000.000.oo).

4.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908083), correspondiente al apartamento No. 201 indica un avaluó catastral de ($22.866.000.oo).

5.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908084), correspondiente al apartamento No. 202 indica un avaluó catastral de ($22.614.000.oo).

6.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908085), correspondiente al apartamento No. 203 indica un avaluó catastral de ($26.312.000.oo).

7.- Con respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria (370 – 908086), correspondiente al apartamento No. 301 indica un avaluó catastral de ($112.887.000.oo), sin embargo es de aclarar, que este avaluó efectuado por el Municipio de Jamundí Valle se encuentra erróneo frente al apartamento **301**, puesto que tomaron como área construida 322 metros cuadrados, y la realidad ratificada en el informe detallado y presentado en el avaluó comercial elaborado por el señor **JORGE MURIEL ESTRADA**, adscrito a la Registro Abierto de Avaluadores (RAA), se indica que aquella área construida en el apartamento 301 solo es de 78 metros cuadrados, tal y como quedo consignado en la escritura pública No. (3.681) del día 6 de septiembre de 2014, emitida por la Notaria 21 del Círculo de Santiago de Cali, mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal.

De acuerdo a lo anterior, solicito al despacho tener como presente para su resolución próxima, los avalúos catastrales estipulados en los recibos de impuestos prediales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, allegados con este escrito.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré en la calle 8 norte No. 2 N – 35, oficina 325 del edificio centenario 2 en la ciudad de Cali.
Celular: 3003208330 – 3506161559.
Email: gusalgiro@hotmail.com

Del Señor (a) Juez;

Gustavo A. Gironza

GUSTAVO ALEJANDRO GIRONZA VILLALBA
C.C. No. 14.637.184 de Cali.
T.P. No. 265079 expedida por el C.S, de la J.

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332799

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000013	No. Predio anterior	010001830013903
Dirección del Predio	C 23 8-22 Ap 101 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-22 Ap 101 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,388,000	Avalúo anterior	$22,707,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 31	Área construida en m² 51
Nombre propietario (titular)	SALAZAR TEJADA ALDEMAR		
Nit./C.C. Propietario	CC X10090	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo 2.3860%
Último pago 2019-06	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	204,000	210,000	414,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	34,000	35,000	69,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	54,000	9,000	63,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	309,840	262,790	572,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000013

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel: .....

Email .....

DESCUENTO $85,740

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$509,630	$486,890
30-09-2021	$518,130	$495,390

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000013

PROPIETARIO SALAZAR TEJADA ALDEMAR — NIT./C.C. CC X10090

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332799

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$509.630

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000509630(96)20210831

30-09-2021 $518.130

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000518130(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$486.890

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000486890(96)20210831

30-09-2021 $495.390

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000495390(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332791

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000037	No. Predio anterior	010001830037903
Dirección del Predio	C 23 8-16 Ap 102 Ed Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-16 Ap 102 Ed Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,419,000	Avalúo anterior	$22,737,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 31	Área construida en m² 53
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac		Valor acuerdo	Saldo acuerdo
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021	Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	205,000	211,000	416,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	34,000	35,000	69,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	54,000	9,000	63,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	310,840	263,790	574,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000037

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $85,840

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$511,380	$488,790
30-09-2021	$519,880	$497,290

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL	76364010000000183090390000037		FACTURA No. 4332791
PROPIETARIO	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA	NIT./C.C.	CC 12529610
TRIMESTRE ACTUAL	ENE-2020 / SEP-2021	FECHA	10-08-2021

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $511.380

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000511380(96)20210831

30-09-2021 $519.880

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000519880(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $488.790

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000488790(96)20210831

30-09-2021 $497.290

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000497290(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332792

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000038	No. Predio anterior	010001830038903
Dirección del Predio	C 23 8-04 Ap 103 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-04 Ap 103 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,000,000	Avalúo anterior	$22,330,000
Estrato U4 Destino	A Tarifa 0.00900	Área terreno en m²	33 Área construida en m² 56
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico	ac		
Último pago	2019-06	Acuerdo No. / Trimestre actual	Valor acuerdo ENE-2020 / SEP-2021 Saldo acuerdo Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	201,000	207,000	408,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	35,000	68,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	53,000	9,000	62,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
	TOTAL DEUDA:	0	0	0	0	0	304,840	259,790	564,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000038

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $84,240

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$502,380	$480,390
30-09-2021	$509,880	$487,890

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000038
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA CC 12529610
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 NIT./C.C.
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332792

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$502.380

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000502380(96)20210831

30-09-2021 $509.880

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000509880(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$480.390

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000480390(96)20210831

30-09-2021 $487.890

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000487890(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332793

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000039	No. Predio anterior	010001830039903
Dirección del Predio	C 23 8-18 Ap 201 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-18 Ap 201 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$22,866,000	Avalúo anterior	$22,200,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 30	Área construida en m² 50
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac		Acuerdo No.	Saldo acuerdo
Último pago 2019-06		Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021	Valor acuerdo Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	200,000	206,000	406,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	34,000	67,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	53,000	9,000	62,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,400	10,400
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	303,840	257,690	561,530

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000039

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $84,140

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$499,780	$477,390
30-09-2021	$506,380	$483,990

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000039

PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA — NIT./C.C. CC 12529610

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332793

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$499.780

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000499780(96)20210831

30-09-2021 $506.380

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000506380(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$477.390

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000477390(96)20210831

30-09-2021 $483.990

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000483990(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. **4332794**

FECHA **10-08-2021**

No. Predial	76364010000000183090390000040	No. Predio anterior	010001830040903
Dirección del Predio	C 23 8-18 Ap 202 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-18 Ap 202 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$22,614,000	Avalúo anterior	$21,955,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 30	Área construida en m² 51
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo 2.3860%
Último pago 2019-06	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	198,000	204,000	402,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	34,000	67,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	52,000	9,000	61,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,400	10,400
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	300,840	255,690	556,530

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000040

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $82,940

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$495,280	$473,590
30-09-2021	$502,880	$481,190

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000040
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021
NIT./C.C. CC 12529610
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332794

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $495.280

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000495280(96)20210831

30-09-2021 $502.880

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000502880(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $473.590

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000473590(96)20210831

30-09-2021 $481.190

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000481190(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. **4332795**

FECHA **10-08-2021**

No. Predial	76364010000000183090390000041	No. Predio anterior	010001830041903
Dirección del Predio	C 23 8-12 Ap 203 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-12 Ap 203 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$26,312,000	Avalúo anterior	$25,546,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 38	Área construida en m² 64
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac			
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo
	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	230,000	237,000	467,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	38,000	39,000	77,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	8,000	8,000	16,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	61,000	10,000	71,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	10,000	2,000	12,000
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	2,110	340	2,450
	TOTAL DEUDA:	0	0	0	0	0	349,110	296,340	645,450

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000041

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $96,810

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$574,450	$548,640
30-09-2021	$583,450	$557,640

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

NO. DE PREDIAL 76364010000000183090390000041
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021
NIT./C.C. CC 12529610
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332795

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $574.450

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000574450(96)20210831

30-09-2021 $583.450

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000583450(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $548.640

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000548640(96)20210831

30-09-2021 $557.640

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000557640(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332797

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000042	No. Predio anterior	010001830042903
Dirección del Predio	C 23 8-12 Ap 301 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-12 Ap 301 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$112,887,000	Avalúo anterior	$109,599,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 47	Área construida en m² 322
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac			
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo
	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	986,000	1,016,000	2,002,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	164,000	169,000	333,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	33,000	36,000	69,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	259,000	43,000	302,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	43,200	7,100	50,300
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	8,680	1,510	10,190
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	1,493,880	1,272,610	2,766,490

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000042

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $412,480

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$2,461,240	$2,354,010
30-09-2021	$2,502,940	$2,395,710

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000042

PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA — NIT./C.C. CC 12529610

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332797

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$2.461.240

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002461240(96)20210831

30-09-2021	$2.502.940

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002502940(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$2.354.010

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002354010(96)20210831

30-09-2021	$2.395.710

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002395710(96)20210930

Escaneado con CamScanner

RV: Complemento del informe pericial según lo ordenado en auto no. 2192 del día 20 de septiembre de 2021 / 760013103018-2019-00150-00.

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 13/10/2021 11:12

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgados Civiles de Ejecución de Sentencias
Cali – Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

CO-SC5780-178

De: Jorge Muriel Estrada <jorgemuriele1957@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 13 de octubre de 2021 11:09
Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali <secoecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j01ejecccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Complemento del informe pericial según lo ordenado en auto no. 2192 del día 20 de septiembre de 2021 / 760013103018-2019-00150-00.

Buen día.

JORGE MURIEL ESTRADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.639.073 expedida en Cali, adscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con asignación del número de avaluador AVAL No. 16639073, en atención al Auto No 2192 de fecha 20 de septiembre de 2021, complemento ante el despacho el informe pericial dando cumplimiento a lo ordenado en los numerales 5 a 9 del artículo 226 del CGP, al igual que aporto certificados catastrales de los bienes avaluados conforme lo establece el numeral 4 del artículo 444 del CGP.

Cordialmente:

Jorge Muriel Estrada.

DOCTOR
LEÓNIDAS ALBERTO PINO CAÑAVERAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: MINERVA ROSA POLO LEDESMA.
DEMANDADO: ALDEMAR SALAZAR TEJADA.
RADICADO: 760013103018-2019-00150-00.

ASUNTO: COMPLEMENTO DEL INFORME PERICIAL SEGÚN LO ORDENADO EN AUTO NO. 2192 DEL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

MANIFIESTO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA INFORMACIÓN QUE AQUÍ CONSIGNARE ES VERAZ.

JORGE MURIEL ESTRADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.639.073 expedida en Cali, adscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con asignación del número de avaluador AVAL No. 16639073, en atención al Auto No 2192 de fecha 20 de septiembre de 2021, complemento ante el despacho el informe pericial, dando cumplimiento a lo ordenado en los numerales 5 a 9 del artículo 226 del CGP, al igual que aporto certificados catastrales de los bienes avaluados conforme lo establece el numeral 4 del artículo 444 del CGP.

DE ACUERDO AL NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP, RELACIONO LISTA DE ASUNTOS PROCESALES EN LOS CUALES HE ACTUADO COMO PERITO.

1.- Juzgado Sexto (6) Civil del Circuito de Cali, radicación 2019-108, los demandantes en este proceso fueron los hermanos Antonio y Diana Zarzur y los demandados fueron Sociedad Byrne Nasser & Cia S en C.
El apoderado judicial de los demandantes fue el abogado Carlos Alberto Saavedra, manifiesto bajo juramento que no recuerdo el nombre del abogado de la sociedad demandada.
La materia sobre la cual versó el dictamen fue para presentar un avaluó comercial sobre la finca San Marino en la Dolores Palmira Valle.

2.- Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, radicación 2019-466, el demandante en este proceso fue el señor Marco Tulio Quiceno Pérez y los demandados fueron los señores Nancy Carmona Castañeda – Sebastian Salazar Carmona y Gisela Salazar Carmona.
Manifiesto bajo juramento que desconozco quienes son los apoderados judiciales en este proceso, toda vez que fui contratado para la realización del informe pericial por el demandante señor Marco Tulio Quiceno Pérez.
La materia sobre la cual versó el dictamen, fue la elaboración de un informe pericial para avaluar comercialmente el bien inmueble ubicado en la carrera 24 B # 85 – 18 lote 3 manzana O de la ciudadela talanga en la ciudad de Jamundí Valle del Cauca, ello para la iniciación de un proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA.

3.- Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto Nariño, radicación 52001310300420190007300, el demandante en este proceso es el señor Alberto Laureano Villota Benavides y los demandados Daniel Eduardo Villota Rodriguez – Guido Alfredo Villota Benavides y Ruth Villota.
Manifiesto bajo juramento que desconozco quienes son los apoderados judiciales en este proceso, toda vez que fui contratado para la elaboración del dictamen por el señor Alberto Laureano Villota Benavides.
La materia sobre la cual versó el dictamen, fue para estipular el avaluó comercial sobre las mejoras efectuadas al bien inmueble ubicado en la calle 3 A # 64 – 17 del barrio el Refugio en la ciudad de Santiago de Cali, ello para la iniciación de un proceso verbal declarativo para el reconocimiento y pago de mejoras

4.- Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali, radicación 2017-321, la demandante en este proceso fue la señora Ana Ruth Corrales de Londoño y el demandado fue el señor Leonardo Zúñiga Chaux.
La apoderada judicial de la señora Ana Ruth Corrales de Londoño fue la Dra. María Mercedes Ramírez (Q.E.P.D), pero manifiesto bajo juramento que desconozco quien sea el apoderado judicial del demandado.
La materia sobre la cual versó el dictamen, fue para la elaboración de un avaluó comercial dentro de un proceso ejecutivo con título hipotecario, al bien inmueble ubicado en la carrera 27 # 91 – 22 del barrio Alfonso Bonilla Aragón en la ciudad de Cali.
Quien me contrato para la elaboración de este dictamen fue la parte demandante.

5.- Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, Origen Juzgado 12 Civil del Circuito de Cali, radicación 760013103012-2008-00582-00, el demandante actual es la inmobiliaria y Constructora Sion S.A.S (Cesionario), y la parte demandada es la señora Francia Elena Sánchez Escobar.
Manifiesto bajo juramento que desconozco el nombre del apoderado judicial de la parte actora, sin embargo indico que el apoderado judicial de la parte demandante es el Dr. Gilberto Pereira Romero, quien cuenta con la Tarjeta Profesional No. 60105.
El informe presentado en este despacho se realizó en el año 2019 y después se ajustó sobre los precios del mercado en el año 2021, sobre el predio ubicado en la carrera 94 A No. 18-81 del barrio San Joaquín en la ciudad de Cali, y la materia sobre la cual versó el dictamen, fue para la elaboración de un avaluó comercial.
Quien me contrato para la elaboración de este dictamen fue la señora Francia Elena Sánchez Escobar.

6.- Juzgado 06 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, Origen el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, radicado 76001400302220170019800, la demandante en este proceso es la señora Ana Ruth Corrales de Londoño y los demandados son el señor Leonardo Zúñiga Chaux y la señora Dora Lilia Medicis Cobo.
La apoderada judicial de la señora Ana Ruth Corrales de Londoño fue la Dra. María Mercedes Ramírez (Q.E.P.D), pero manifiesto bajo juramento que desconozco quien sea el apoderado judicial de los demandados.
La materia sobre la cual verso el dictamen fue para la elaboración de un avaluó comercial dentro de un proceso ejecutivo con título hipotecario, al bien inmueble ubicado en la carrera 26 No. 94-20 barrio Puertas del Sol en la ciudad de ciudad de Cali.

Quien me contrato para la elaboración de este informe pericial fue la Dra. María Mercedes Ramírez (Q.E.P.D), en favor de Ana Ruth Corrales de Londoño.

7.- Juzgado 09 de Familia de Oralidad de Cali, radicado 76001311000920040104500, la demandante es la señora Lorena Ospina García y el demandado es el señor William Ospina.
El apoderado judicial de la señora Lorena Ospina García es el Dr. Libardo Porras, sin embargo manifiesto bajo juramento que desconozco quien sea el abogado del demandado.
La materia sobre la cual versó el dictamen fue para establecer los avalúos comerciales sobre los bienes que a continuación relacionare, para un proceso declarativo de petición de herencia.
A.- Predio ubicado en la carrera 9 No. 12 – 20 del barrio libertadores en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca,
B.- Predio ubicado en la carrera 8 A No. 7-65, barrio Ángel María Camacho del Municipio de Jamundí Valle.
C.- Predio tipo finca, denominado Tío Daniel en Rio Claro Jamundí Valle del Cauca.
D.- Lote 1433 B2- ubicado en el cementerio metropolitano Km 18-19 en la ciudad de Cali Valle.
E.- Predio ubicado en la carrera 1 No. 21 – 14 del barrio Obrero en la Isla San Andrés y Providencia.
El Dr. Libardo Porras contrato mis servicios para tales avalúos, en favor de la señora Lorena Ospina García.

8.- Juzgado 08 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, Origen Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, radicado 2019-181, la demandante es la señora Ana Ruth Corrales de Londoño y los demandados son los señores María del Pilar Pérez Campo – Juan Carlos Pérez Campo y Vladimir Pérez Campo.
La apoderada judicial de la señora Ana Ruth Corrales de Londoño fue la Dra. María Mercedes Ramírez (Q.E.P.D), pero manifiesto bajo juramento que desconozco quien sea el apoderado judicial de los demandados.
La materia sobre la cual verso el dictamen fue para la elaboración de un avaluó comercial dentro de un proceso ejecutivo con título hipotecario, al bien inmueble ubicado en la carrera 35 No. 40-480 barrio Antonio Nariño en la ciudad de ciudad de Cali.
Quien me contrato para la elaboración de este informe pericial fue la Dra. María Mercedes Ramírez (Q.E.P.D), en favor de Ana Ruth Corrales de Londoño.
DE ACUERDO AL NUMERAL 6 DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP, indico bajo juramento que nunca había sido contratado por la parte actora o por su apoderado judicial para la realización de algún avaluó comercial sobre predios objeto de algún proceso judicial.

DE ACUERDO AL NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP, indico bajo juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del CGP, por tanto me estoy apto y competente para la presentación de dicho informe, teniendo en cuenta que mi experiencia se puede acreditar desde el año 2004 ante la Corporación Colombiana de Lonjas y Registros, en la actualidad cuento con licencia activa y adscrito al registro Abierto de Avaluadores (RAA), con asignación del número de avaluador AVAL No. 16639073.

DE ACUERDO AL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP, indico bajo juramento que el peritaje rendido en esta proceso judicial, conforme al avaluó comercial presentado sobre los

predios del demandado señor Aldemar Salazar Tejada e identificados con la matrícula inmobiliaria (370 – 908080) – (370 – 908081) – (370 – 908082) – (370 – 908083) – (370 – 908084) – (370 – 908085) – (370 – 908086), comprendidos en el edificio multifamiliar Vivienda Salazar Propiedad Horizontal ubicados en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, NO es diferente respecto a los peritajes que he rendido en anteriores procesos y que versen sobre la materia, puesto que la regla utilizada es el método de comparación o de mercado que se encuentra en el capítulo 1 del artículo 1 de la Resolución 620 del 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

DE ACUERDO AL NUMERAL 9 DEL ARTÍCULO 226 DEL CGP, indico bajo juramento que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes a los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, por cuanto es mi deber, acogerme a lo dispuesto por las oficinas de catastro Municipal de Bogotá, Medellín, Antioquia, Cartagena, Pereira y Cali, como también a la Resolución 620 del 2008.

ANEXO:

Conforme a la exigencia del despacho, anexo con este escrito los certificados catastrales emitidos por el Municipio de Jamundí Valle del Cauca, para dar cumplimiento al numeral 4 del art 444 del CGP.

NOTA: En caso de que el despacho requiera algún nuevo sustento e informe de mi labor, o cualquier nuevo requerimiento, estere dispuesto en acatarlo.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré a través de mi número telefónico 3168918922 o en mi correo electrónico denominado jorgemuriele1957@hotmail.com

Cordialmente:

JORGE MURIEL ESTRADA
AVAL-16639073 RAA

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332799

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000013	No. Predio anterior	010001830013903
Dirección del Predio	C 23 8-22 Ap 101 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-22 Ap 101 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,388,000	Avalúo anterior	$22,707,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 31	Área construida en m² 51
Nombre propietario (titular)	SALAZAR TEJADA ALDEMAR		
Nit./C.C. Propietario	CC X10090	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo 2.3860%
Último pago 2019-06	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	204,000	210,000	414,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	34,000	35,000	69,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	54,000	9,000	63,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	309,840	262,790	572,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000013

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel: .....

Email .....

DESCUENTO $85,740

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$509,630	$486,890
30-09-2021	$518,130	$495,390

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000013

PROPIETARIO SALAZAR TEJADA ALDEMAR — NIT./C.C. CC X10090

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332799

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$509.630

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000509630(96)20210831

30-09-2021 $518.130

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000518130(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$486.890

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000486890(96)20210831

30-09-2021 $495.390

(415)7709998014978(8020)000004332799(3900)000000495390(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332791

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000037	No. Predio anterior	010001830037903
Dirección del Predio	C 23 8-16 Ap 102 Ed Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-16 Ap 102 Ed Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,419,000	Avalúo anterior	$22,737,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 31	Área construida en m² 53
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac		Valor acuerdo	Saldo acuerdo
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021	Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	205,000	211,000	416,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	34,000	35,000	69,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	54,000	9,000	63,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	310,840	263,790	574,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000037

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $85,840

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$511,380	$488,790
30-09-2021	$519,880	$497,290

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL	76364010000000183090390000037		FACTURA No. 4332791
PROPIETARIO	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA	NIT./C.C.	CC 12529610
TRIMESTRE ACTUAL	ENE-2020 / SEP-2021	FECHA	10-08-2021

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $511.380

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000511380(96)20210831

30-09-2021 $519.880

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000519880(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $488.790

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000488790(96)20210831

30-09-2021 $497.290

(415)7709998014978(8020)000004332791(3900)000000000497290(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332792

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000038	No. Predio anterior	010001830038903
Dirección del Predio	C 23 8-04 Ap 103 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-04 Ap 103 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$23,000,000	Avalúo anterior	$22,330,000
Estrato U4 Destino	A Tarifa 0.00900	Área terreno en m²	33 Área construida en m² 56
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico	ac		
Último pago	2019-06	Acuerdo No. / Trimestre actual	Valor acuerdo ENE-2020 / SEP-2021 Saldo acuerdo Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	201,000	207,000	408,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	35,000	68,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	53,000	9,000	62,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,500	10,500
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
	TOTAL DEUDA:	0	0	0	0	0	304,840	259,790	564,630

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000038

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $84,240

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$502,380	$480,390
30-09-2021	$509,880	$487,890

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000038
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA CC 12529610
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 NIT./C.C.
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332792

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$502.380

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000502380(96)20210831

30-09-2021 $509.880

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000509880(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$480.390

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000480390(96)20210831

30-09-2021 $487.890

(415)7709998014978(8020)000004332792(3900)000000000487890(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332793

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000039	No. Predio anterior	010001830039903
Dirección del Predio	C 23 8-18 Ap 201 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-18 Ap 201 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$22,866,000	Avalúo anterior	$22,200,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 30	Área construida en m² 50
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac		Acuerdo No.	Saldo acuerdo
Último pago 2019-06		Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021	Valor acuerdo Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	200,000	206,000	406,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	34,000	67,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	53,000	9,000	62,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,400	10,400
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	303,840	257,690	561,530

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000039

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $84,140

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$499,780	$477,390
30-09-2021	$506,380	$483,990

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000039

PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA — NIT./C.C. CC 12529610

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332793

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$499.780

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000499780(96)20210831

30-09-2021 $506.380

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000506380(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$477.390

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000477390(96)20210831

30-09-2021 $483.990

(415)7709998014978(8020)000004332793(3900)0000000483990(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. **4332794**

FECHA **10-08-2021**

No. Predial	76364010000000183090390000040	No. Predio anterior	010001830040903
Dirección del Predio	C 23 8-18 Ap 202 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-18 Ap 202 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$22,614,000	Avalúo anterior	$21,955,000
Estrato U4 Destino A Tarifa 0.00900		Área terreno en m² 30	Área construida en m² 51
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios	1
Estado jurídico ac	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo 2.3860%
Último pago 2019-06	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	198,000	204,000	402,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	33,000	34,000	67,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	7,000	7,000	14,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	52,000	9,000	61,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	9,000	1,400	10,400
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,840	290	2,130
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	300,840	255,690	556,530

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000040

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $82,940

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$495,280	$473,590
30-09-2021	$502,880	$481,190

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000040
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021
NIT./C.C. CC 12529610
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332794

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $495.280

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000495280(96)20210831

30-09-2021 $502.880

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000502880(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $473.590

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000473590(96)20210831

30-09-2021 $481.190

(415)7709998014978(8020)000004332794(3900)000000000481190(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. **4332795**

FECHA **10-08-2021**

No. Predial	76364010000000183090390000041	No. Predio anterior	010001830041903
Dirección del Predio	C 23 8-12 Ap 203 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-12 Ap 203 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$26,312,000	Avalúo anterior	$25,546,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 38	Área construida en m² 64
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac			
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo
	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	230,000	237,000	467,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	38,000	39,000	77,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	8,000	8,000	16,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	61,000	10,000	71,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	10,000	2,000	12,000
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	2,110	340	2,450
	TOTAL DEUDA:	0	0	0	0	0	349,110	296,340	645,450

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000041

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $96,810

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$574,450	$548,640
30-09-2021	$583,450	$557,640

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

NO. DE PREDIAL 76364010000000183090390000041
PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA
TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021
NIT./C.C. CC 12529610
FECHA 10-08-2021
FACTURA No. 4332795

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA TRIMESTRE TOTAL $574.450

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000574450(96)20210831

30-09-2021 $583.450

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000583450(96)20210930

FECHA LÍMITE 31-08-2021 PAGA AÑO TOTAL $548.640

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000548640(96)20210831

30-09-2021 $557.640

(415)7709998014978(8020)000004332795(3900)000000000557640(96)20210930

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ
VALLE DEL CAUCA

Gobierno de los Ciudadanos

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Nit: 890.399.046-0

Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 4332797

FECHA 10-08-2021

No. Predial	76364010000000183090390000042	No. Predio anterior	010001830042903
Dirección del Predio	C 23 8-12 Ap 301 Ed. Multifamiliar		
Dirección de Correspondencia	C 23 8-12 Ap 301 Ed. Multifamiliar		
Avalúo actual	$112,887,000	Avalúo anterior	$109,599,000
Estrato U4 Destino A	Tarifa 0.00900	Área terreno en m² 47	Área construida en m² 322
Nombre propietario (titular)	SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA		
Nit./C.C. Propietario	CC 12529610	No. Propietarios 1	
Estado jurídico ac			
Último pago 2019-06	Acuerdo No.	Valor acuerdo	Saldo acuerdo
	Trimestre actual ENE-2020 / SEP-2021		Tasas de interés 2.3860%

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	986,000	1,016,000	2,002,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	164,000	169,000	333,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	33,000	36,000	69,000
1502	Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	259,000	43,000	302,000
1505	Interes Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	43,200	7,100	50,300
1507	Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	8,680	1,510	10,190
TOTAL DEUDA:		0	0	0	0	0	1,493,880	1,272,610	2,766,490

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS

76364010000000183090390000042

No. Predio .....

Nombres .....

Cédula/Nit .....

Dirección (correspondencia) .....

Ciudad ..... Dpto. .....

Teléfonos ..... Cel. .....

Email .....

DESCUENTO $412,480

Observaciones

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$2,461,240	$2,354,010
30-09-2021	$2,502,940	$2,395,710

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046-0
IMPUESTO PREDIAL

No. DE PREDIAL 76364010000000183090390000042

PROPIETARIO SALAZAR ALDEMAR SALAZAR TEJADA — NIT./C.C. CC 12529610

TRIMESTRE ACTUAL ENE-2020 / SEP-2021 — FECHA 10-08-2021

FACTURA No. 4332797

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL
31-08-2021	$2.461.240

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002461240(96)20210831

30-09-2021	$2.502.940

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002502940(96)20210930

FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
31-08-2021	$2.354.010

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002354010(96)20210831

30-09-2021	$2.395.710

(415)7709998014978(8020)000004332797(3900)000000002395710(96)20210930

Escaneado con CamScanner