

SEÑOR
JUEZ 3 PROMISCUO MUNICIPAL DE JAMUNDI
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Banco Caja Social
DEMANDADOS: Carlos Alberto Blet Ramirez
RADICACIÓN: 2018-00107

MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ, mayor de edad y domiciliado en Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.384.597 expedida en Cali, abogado titulado y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 92.241 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial del Banco Caja Social dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, presento **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble objeto del presente proceso por valor de **\$91'712.000** elaborado por el Arquitecto Jairo Rodriguez Espinel con C.C. 79367031 inscrito en el registro abierto de avaluadores con No. AVAL-79367031 conforme certificación que se aporta con el avalúo.

Lo anterior dado que el avalúo catastral del inmueble asciende a la suma de \$32'814.000 y al incrementarse en un 50%, es decir en la suma de \$16'407.000, el valor del inmueble asciende a \$49'221.000; siendo dicho valor significativamente inferior al avalúo comercial aportado con la presente y por lo tanto no idóneo para determinar el valor del predio.

Igualmente me permito acompañar el avalúo catastral del inmueble donde consta que su valor estimado para el año 2020 de \$16'407.000.

Por lo anterior comedidamente solicito se sirva correr traslado del avalúo comercial aportado por valor de **Noventa y un millones Setecientos Doce Mil Pesos (\$91'712.000)**.

Atentamente,



MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ
C. C. No. 94.384.597 de Cali
T. P. No. 92 241 del C. S. de la J.

CONCEPTO VALOR CASA 1 PISO B. ALFONSO LOPEZ PUMAREJO – SANTIAGO DE CALI

Cali, 16 de marzo de 2020

Señores
BANCO CAJA SOCIAL
Área Cobranzas
Cali

Ref.: **CONCEPTO**

Identificación Titular 94.426.241

Carlos Alberto Blet Ramirez ✓

Dirección: Calle 20 # 47B Sur - 05.

Barrio. Ciudadela Terranova del municipio de Jamundí.

Respetados Señores:

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección ocular efectuada al exterior del inmueble y sector, (Predio ocupado y no fue posible el ingreso), el área del lote de terreno y de la construcción se tomaron de la información publicada en la consulta catastral del geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

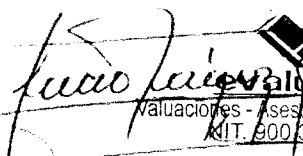
MATRICULA INMOBILIARIA:

370-739961

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VR. UNITARIO \$/M ²	VR. TOTAL
TERRENO (ESCRITURA)	76,10	\$ 470.000	\$ 35.767.000
CONSTRUCCION CATASTRO	67,00	\$ 835.000	\$ 55.945.000
VALOR COMERCIAL "POSIBLE"			\$ 91.712.000

(Noventa y un millones seiscientos sesenta y cinco mil pesos moneda corriente)

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro de acuerdo a su tiempo de construcción, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado.



evaluarte
Valuaciones - Asesorías - Consultorías
TEL. 800 381.471-4

JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL
Gerente

Recibido
03/04/2020
9:43 AM




ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA

Casa de dos pisos de altura, sobre vías peatonales, frente a zona verde y bahía de parqueo, ubicada en la Ciudadela Terranova del municipio de Jamundí, de disposición esquinera en la cuadra. Sector desarrollado en serie con alturas promedio de 2 pisos, no se detectan cambios importantes en su volumetría inicial; el sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla.

Dispone de servicios instalados de acueducto, alcantarillado, gas natural, red de teléfonos y energía eléctrica, como también dispone de amoblamiento urbano conformado por elementos básicos como calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles y alumbrado público.

El área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato dos (2) para vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico bajo de la población.

Nota 1: según el acuerdo 002 del 2002 PBOT de Jamundi, el inmueble objeto del concepto de avalúo, se encuentra ubicado en un Área de Actividad Residencial R-3 VIS. Nota 2: latitud: 3,2393. Longitud: -76,5101. Rango año de construcción 7. Nota 3: El área construida se tomó de la consulta

CONCEPTO VALOR CASA 1 PISO B. ALFONSO LOPEZ PUMAREJO – SANTIAGO DE CALI

catastral del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Vivienda tipo: Vis. Por lo inspeccionado desde el exterior se considera en regular estado de conservación.

ESTUDIO DE MERCADO

Dato	Puesto	Dirección	Barrio	Tipo de inmueble	Plano	Edad	Alt	VR	Acabados / conservación	Ten.	Constr.	Valor Predio	% Ilog	Valor Depurado	SNP Terreno	SNP Construcc.	Integral / Terreno	Integral / Construcc.
1	3174370440	Terranova	Terranova	Casa	2	10	2	1	CASA ubicada al sur de la ciudad TERRANOVA. LAMUNDI, consta de dos habitaciones con puertas, baño social con ducha, cocina integral, sala comedor, amplio patio, zona de oficio con punto para lavadero, patio terraza. Contactarlos ya! PBX whatsapp ID 2265.	50,00	58,00	\$ 74.000.000	3,00%	\$ 71.780.000	\$ 467.000	\$ 835.000	\$ 1.435.600	\$ 1.237.586
2	3506344804	Terranova	Terranova	Casa	2	10	2	2	Vendo casa con excelente ubicación en la Sexta etapa de la Ciudadela Terranova en jurisdicción sobre la vía principal resguarda del control de líneas del valle	50,00	65,00	\$ 80.000.000	3,00%	\$ 77.600.000	\$ 466.500	\$ 835.000	\$ 1.552.000	\$ 1.193.646
3	3004712380	Terranova	Terranova	Casa	2	5	1	1	Actualmente la casa cuenta con 1 habitación, 1 baño cubinado, cocina, sala-comedor, tiene puerta hacia el patio, zona de rogas, piso en cemento, tiene un área libre de arriepante y patio de 34.52 m2. Ubicada sobre la ciclovía, cerca al transporte público. Los planos se entregan con una propuesta de ampliación.	50,57	50,00	\$ 70.000.000	3,00%	\$ 67.900.000	\$ 477.556	\$ 875.000	\$ 1.342.693	\$ 1.358.000
														PROMEDIO	\$ 476.982		\$ 1.669.691	\$ 1.289.344
														DESVIACIÓN	\$ 6.264		\$ 72.379	\$ 63.537
														COEFICIENTE DE	1,33%		5,91%	5,91%
														LÍMITE INFERIOR	464.169		1.371.062	1.199.907
														LÍMITE SUPERIOR	476.596		1.915.870	1.326.391

METODO COSTO DE REPOSICIÓN

ÍTEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	EDC	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VR REPOSICION TOTAL	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	67,00	10	70	14,29%	3	24,79%	\$ 1.111.000	\$ 74.437.000	\$ 275.379	\$ 835.621	\$ 835.000

DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS

FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
11-ene-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 29A # 44-55 - POBLADO	#	CALI	#	BCSC	PUERTA Y CASTRO ABOGADOS LTDA.	#
14-ene-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 41 D # 55 B- 51 CIUDAD CORDOBA	1	CALI	2010-01086	BCSC	AMPARO NAVIA SILVA	EDGAR CAMILO MORENO
14-ene-17	CONCEPTO DE VALOR	CALLE 44 # 39-76 APARTAMENTO 102 SAN LUIS	1	CALI	COMISORIO 084	BCSC	HUBER MONTAÑO OROBIO	EDGAR CAMILO MORENO
14-ene-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 41E # 55B-26 CIUDAD CORDOBA	11	CALI	2014-00199	BCSC	ROBIN ANDRES MINA OLAVE	EDGAR CAMILO MORENO
21-ene-17	CONCEPTO DE VALOR	CALLE 56 # 2F N-39 URB ALAMOS	#	CALI	#	BCSC	MARIA INIRIDA GRANADOS	#
13-jun-17	CONCEPTO DE VALOR	CALLE 88 # 26G-29 SAN MARCOS	25	CALI	2014-00218-00	BCSC	DIANA BLANDON PEREA	EDGAR CAMILO MORENO
13-jun-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 25 B # 26B-28 AP 302 AGUABLA	11	CALI	2013-00474	BCSC	ADAN MAURICIO MARTINEZ YEPE	EDGAR CAMILO MORENO
28-jun-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 40 E SUR # 20-48 TERRANOVA	3	JAMUNDI	COMISORIO 075	BCSC	YEISON MARIN CARDONA	DORIS CASTRO VALLEJO
14-jul-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 40 # 53 - 45 EL VALLADO	27	CALI	2004-229551	BCSC	PEDRO NEL ZAMBRANO MORENO	OSCAR AGUIRRE
17-ago-17	CONCEPTO DE VALOR	CARRERA 29 D # 44 - 02 POBLADO	20	CALI	2014-00583	BCSC	OMAR SOLARTE DELGADO	ILSE POSADA GORDON
27-feb-20	CONCEPTO DE VALOR	CALLE 20 NO. 47 B SUR - 05	3	JAMUNDI	2018-00107	BCSC	CARLOS ALBERTO BLET RAMIREZ	MILTON BORRERO JIMENEZ

DECLARACIONES Y/O MANIFESTACIONES

- DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL DICTAMEN QUE AVALO CON MI FIRMA ES INDEPENDIENTE, SE AJUSTA A LA VERDAD Y CORRESPONDE EN MI LEAL SABER Y ENTENDER A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL INMUEBLE
- LOS METODOS APLICADOS A FIN DE OBTENER EL VALOR DEL BIEN, SON LOS MISMOS QUE HE UTILIZADO EN DICTAMENES ANTERIORES DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y DEMAS NORMAS QUE RIGEN LA MATERIA

DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME

27-feb-20	CONCEPTO DE VALOR	CALLE 20 NO. 47 B SUR - 05	3	JAMUNDI	COMISORIO 107	BCSC	CARLOS ALBERTO BLET RAMIREZ	MILTON BORRERO JIMENEZ
-----------	-------------------	----------------------------	---	---------	---------------	------	-----------------------------	------------------------

- CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD: 370-739961
- IMPUESTO PREDIAL: (No suministraron)
- ACTA DILIGENCIA DE SECUESTRO: COMISORIO 107
- ESCRITURA PUBLICA No 4596 DEL 30 -08-2007 NOTARIA _____ DE _____(CIUDAD): (No suministraron)
- OTROS (CUAL) (No suministraron)

FIRMA: EVALUARTE S.A.S
 NOMBRE: JAIRO RODRIGUEZ
 ARQUITECTO MATRICULA No.
 CEDULA: 79367031
 R.N.A. No.AVAL-79367031.
 REGISTRO S.I.C.
 MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE: CALI
 DIRECCION: CRA 95 # 42- 41
 CIUDAD: CALI
 CORREO ELECTRONICO: evaluartecali@gmail.com/ jrodriguez@evaluartesas.com
 TELEFONOS: (2) 3087777 - 310 849 85 98



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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79367031.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL 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.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones: como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	29 Mayo 2018	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.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición	

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 Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 3



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 94 # 72 A - 96 APTO 5-703
Teléfono: 3204037815
Correo Electrónico: evaluartebogota@gmail.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) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79367031. El(la) señor(a) JAIRO RODRIGUEZ ESPINEL 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
b9e60b4a

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 cinco (05) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

6153-286298-16548-0

FECHA:

23/10/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BLET RAMIREZ CARLOS-ALBERTO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 94426241 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:76-VALLE
MUNICIPIO:364-JAMUNDÍ
NÚMERO PREDIAL:09-00-00-00-0095-0014-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:09-00-0095-0014-000
DIRECCIÓN:C 20 47BS 05 MZ C12 LO 1-1 ET 2
MATRÍCULA:370-739961
ÁREA TERRENO:0 Ha 76.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:67.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 32,814,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BLET RAMIREZ CARLOS-ALBERTO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000094426241
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.