

Iba Maria Arrunategui Giraldo <earrunategui@da  
vidsandovals.com>  
Mié 25/11/2020 5:20 PM  
Para: Juzgado 03 Pequeñas Causas Competencia M

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS  
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CALI

RECIBIDO

FECHA: 26 NOV 2020

HORA:

FIRMA:



Avalúo Comercial Jaime Victo...  
234 KB

2 archivos adjuntos (997 KB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Reciban un cordial saludo del grupo David Sandoval Abogados

Buenas tardes Doctores

Enviamos adjunto los avalúos comercial y catastral, que pena.  
Agradecemos su colaboración



Elba Maria arrunategui Giraldo | Dependiente  
Av. 4N No. 6N-67 Of. 709 Ed Siglo XXI | Cali - Colombia  
318 3022591 | Fax: 66180141 | Tel: 6618013 Ext 2  
earrunategui@davidsandovals.com

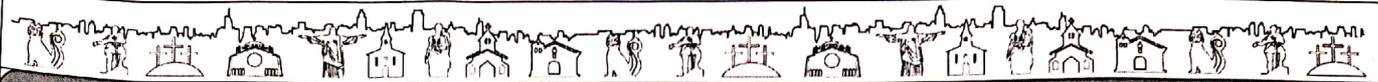


ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

# MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020



<b>ID PREDIO</b> 0000841072	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN</b> 2020-11-17	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 2020-12-30	<b>OBJETO CONTRATO</b> 18910016000000841072	<b>No. DOCUMENTO</b> 000049016626
<b>PROPIETARIO</b> JAIME VICTORIA		<b>IDENTIFICACION</b> 6079496	<b>DIRECCIÓN PREDIO</b> C 1 D W # 100 BIS - 49 T84 303 P	<b>CODIGO POSTAL</b>
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b> 760010100189100160002901010035	<b>AVALUO</b> 34.659.000	<b>COMUNA</b> 18	<b>ESTRATO</b> 1	<b>ACTIVIDAD</b> 01
<b>PREDIO</b> F108600350902		<b>Tarifa IPU</b> 4.00 X 1000	<b>Tarifa CVC</b> 1.50 X 1000	<b>Tarifa Alumbrado</b>
		<b>Tarifa Bomberos</b> 0.00 %	<b>Tasa Interés</b> 17.84	

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2013	86.000	156.980	16.000	29.209	0	0	3.000	5.481	0	0	296.670
2014	95.000	152.356	18.000	28.852	0	0	4.000	6.416	0	0	304.624
2015	114.000	152.516	22.000	29.436	0	0	4.000	5.352	0	0	327.304
2016	137.000	149.358	26.000	28.345	0	0	5.000	5.445	0	0	351.148
2017	164.000	133.324	31.000	25.208	0	0	6.000	4.868	0	0	364.400
2018	197.000	96.995	37.000	18.218	0	0	7.000	3.447	0	0	359.660
2019	135.000	34.540	43.000	11.003	0	0	0	0	0	0	223.543
2020	139.000	0	45.000	0	0	0	0	0	0	0	184.000
<b>TOTAL CONCEPTO</b>											
	1.067.000	876.069	238.000	170.271	0	0	29.000	31.009	0	0	2.411.349
<b>Beneficio Intereses</b>											
			0							0	
<b>Vigencia Actual</b>	<b>Vigencia Anterior</b>	<b>Intereses</b>		<b>Descuento Total</b>	<b>Total Beneficios</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>				
184.000	1.150.000	1.077.349	0	-36.800	0	0	2.374.549				

PAGO TOTAL \$: 2.374.549

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento. Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención: La Estación, Cañaveralejo o CAM

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomerio Municipio de Santiago de Cali Nit: 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.  
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancomeva, Banco Popular, Banco BBVA.  
Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000049016626  
Pago total: \$ 2.374.549



(415)7707332442272(8020)000049016626(3900)02374549(96)20201230

BANCO

**Impuesto Predial Unificado**

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100189100160002901010035  
DOCUMENTO: 000049016626

FORMA DE PAGO:  Efectivo  Tarjeta Débito  Tarjeta Crédito

Cheque de Gerencia:   
Cheque Número:   
Cheque de Banco:

TIMBRE

CÓDIGO POSTAL:

RUTA DE ENTREGA:

FECHA DE VENCIMIENTO: 2020-12-30



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado**



**AVALUO: RE-PRG\_2019\_2921770**

<b>Fecha del avalúo</b>	26/11/2019
<b>Fecha de visita</b>	25/11/2019
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA
<b>Dirección</b>	CALLE 1D OESTE # 100 BIS-49 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA ETAPA I APARTAMENTO 303 TORRE 84
<b>Barrio</b>	POLVORINES
<b>Ciudad</b>	Cali
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca
<b>Propietario</b>	VICTORIA JAIME

AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135  
Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS

Bogotá D.C., 26/11/2019

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **VICTORIA JAIME** ubicado en la CALLE 1D OESTE # 100 BIS-49 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA ETAPA I APARTAMENTO 303 TORRE 84 POLVORINES, de la ciudad de Cali.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$60,864,000.00 pesos m/cte (Sesenta millones ochocientos sesenta y cuatro mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135

Página web: [www.losrosales.com.co](http://www.losrosales.com.co) Email: [avaluos@losrosales.com.co](mailto:avaluos@losrosales.com.co)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2019_2921770	<b>Propósito</b>	REMATE	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8		
<b>Email</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8 / 6079496	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Propietario</b>	VICTORIA JAIME				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	6079496		
<b>Email</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 1D OESTE # 100 BIS-49 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA ETAPA I APARTAMENTO 303 TORRE 84				
<b>Conjunto</b>	-				
<b>Ciudad</b>	Cali	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	POLVORINES	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>CONCEPTO DE VALOR SOBRE APARTAMENTO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NO SE REALIZA INSPECCION AL INTERIOR DEL APARTAMENTO POR LO CUAL NO ES UN AVALUO COMERCIAL, EL PRESENTE ESTUDIO SE HACE COMO REFERENCIA DE VALOR SUPONIENDO QUE EL APARTAMENTO SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES DE CONSERVACION, ACABADOS NORMALES ACORDES A LOS APARTAMENTOS DE LA ZONA, NO SE PUEDE DETERMINAR SI EL APARTAMENTO SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS, POR LO CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO CON PREDIOS TERMINADOS.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda usado	<b>Piso inmueble</b>	303		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	-	<b>Método evaluación</b>	Método de Comparación de Mercado
<b>Justificación de Metodología</b>	Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el Decreto 1420 de 1998. 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. No se realiza complementación en renta, ya que no se consiguen ofertas comparables, en el conjunto.				
<b>Área privada</b>	38.04	<b>Área construida</b>	-	<b>Área Catastral</b>	38.04
<b>Área libre</b>	-	<b>Área lote</b>	-	<b>Área inspección</b>	CONCEPTO DE VALOR
<b>Forma Geometrica</b>	PROPIEDAD HORIZONTAL	<b>Frente</b>	PROPIEDAD HORIZONTAL	<b>Área valorada</b>	38.04
<b>Fondo</b>	PROPIEDAD HORIZONTAL	<b>Relación frente fondo</b>	PROPIEDAD HORIZONTAL		
<b>Perspectivas de valoración</b>	Media, la zona se encuentra en consolidación urbana.				
<b>Actualidad edificadora</b>	Remodelación de viviendas existentes en el entorno y construcción de nuevos edificios multifamiliares				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	El movimiento inmobiliario actual de la zona en oferta y demanda es medio, considerando la consolidación de la zona.				
<b>Descripción sector</b>	Sector consolidado, densidad poblacional alta, estrato 1, conformado principalmente por edificios multifamiliares en altura en zona de ladera.				
<b>Reglamentación urbanística</b>	De conformidad al acuerdo 0373 de 2004 POT ciudad de Cali, el predio se encuentra en Área de Actividad: Macroproyecto Altos de Santa Elena, area para localización de vivienda de interés social y prioritario; Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 - consolidación basica (C2); Unidad Planificadora Urbana: Melendez; Comuna 18, suelo urbano.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
2227	20/06/2011	9	Cali

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
370-834116	21/07/2015	-	5%	7600101001891001 600029010100

### Observación

El presente INFORME DE CONCEPTO DE VALOR no constituye estudio de títulos del inmueble, la información suministrada parte de la buena fe del solicitante.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### AMOBAMIEN TO URBANO

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

### EQUIPAMIENTO

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno

Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	via secundaria, via vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

### IMPACTO AMBIENTAL

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación</b>	Todas las vías principales y locales están pavimentadas, con sardineles, andenes, se encuentran en buen estado, es un sector con características urbanísticas, de diseño y ambientales buenas. NOTA: El estudio realizado como CONCEPTO DE VALOR parte del supuesto que el inmueble cuenta con los principales servicios públicos domiciliarios, que su uso es residencial.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1679	<b>Fecha escritura</b>	14/07/2010		
<b>Notaria escritura</b>	10	<b>Ciudad escritura</b>	cali		
<b>Valor administración</b>	no suministrado	<b>Total unidades</b>	20	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construccion	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citéfono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No

<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	-
<b>Observación</b>	apartamento en edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, cuenta con bahía de parqueo comunitario frente a la torre. No se realiza inspección física al edificio, de acuerdo al conocimiento del sector el predio no cuenta con equipamiento comunal.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	pórticos	<b>Fecha remodelación</b>	
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	-
<b>Año construcción</b>	2011	<b>Edad Inmueble</b>	8 años		
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	-	<b>Remodelado</b>	No
<b>Observación</b>	Se relacionan aspectos que se pueden evidenciar en la visita ocular exterior a la copropiedad, sobre fachada se observa un buen estado de conservación no se aprecian deterioros o daños en su estructura.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	No se realiza inspección al interior del apartamento por lo que no se puede determinar las dependencias específicas; sin embargo apartamentos de este tipo y área en la zona cuentan con: sala, comedor, cocina, zona de oficios, 2 habitaciones, 1 baño.				

## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	El estudio realizado como CONCEPTO DE VALOR parte del supuesto que el inmueble cuenta con un estado de conservación normal y acabados acordes al tipo de vivienda y vetustez.
--------------------	---

## GARAJES

### INFORMACIÓN GARAJES

<b>Número</b>	<b>Tipo</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Area(mts 2)</b>	<b>Unidad</b>	<b>Capacidad</b>	<b>Forma</b>
NINGUNO	Común asignado			Mt2		

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

<b>Número</b>	<b>Tipo</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Area(mts 2)</b>
NINGUNO	Privado		

<b>Observación</b>	El inmueble no cuenta con parqueadero propio, frente al edificio se ubica bahía de parqueo comunitaria.
--------------------	---

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Area Privada	Apartamento 303 Torre 84	38.04	M2	\$1,600,000.00	\$60,864,000.00	100.00
<b>Totales</b>					<b>\$60,864,000.00</b>	<b>100%</b>
Valor en letras		Sesenta millones ochocientos sesenta y cuatro mil pesos colombianos				

Perito actuante



Dra. LIGEYI GARZON MARIN  
RAA Nro: AVAL-67002702; Ced: 67002702

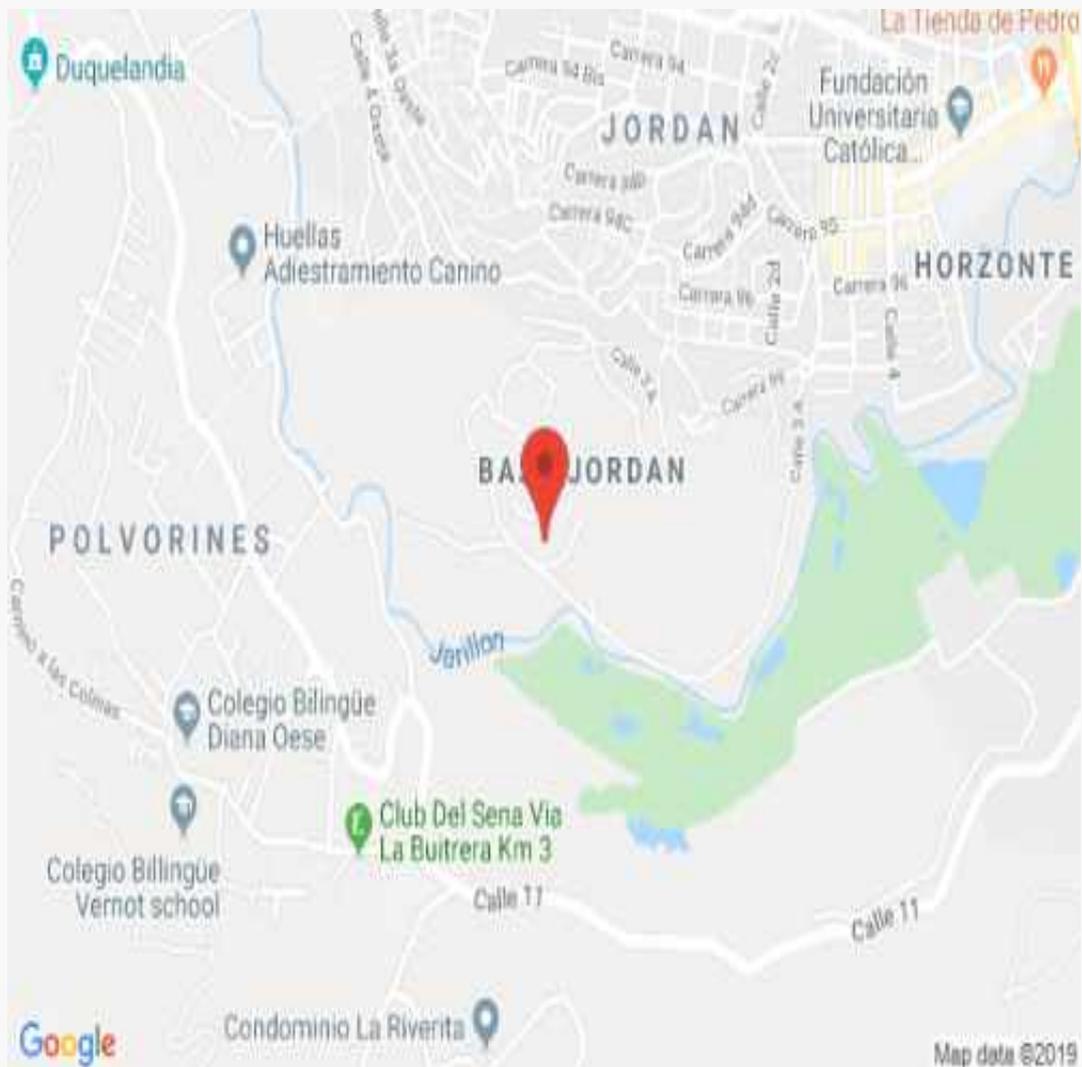


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
Avaló el presente avalúo como administrador

VALORES/TIPO DE AREA	INFORMACIÓN UVR			
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	270.2998
Integral	0	\$1,600,000.00	Valor del avalúo en UVR	225,172.20
Proporcional	\$12,172,800.00	\$48,691,200.00	Valor asegurable	\$48,691,200.00
% valor proporcional	20%	80%	Tiempo esperado comercialización	8 meses
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	Favorable toda vez que la destinación económica sea acorde o coincida con los usos permitidos según la normatividad vigente y que no presente daños o deterioros en su estructura. *El presente informe es un CONCEPTO DE VALOR MAS NO UN AVALÚO INMOBILIARIO".			
<b>Observación</b>	NOTA: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante para el presente estudio como CONCEPTO DE VALOR. NOTA: Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC , capítulo III , artículo 18; para los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; sólo se avaluarán las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los provenientes de los coeficientes de copropiedad. NOTA: El inmueble no cuenta con parqueadero propio, frente al edificio se ubica una bahía vehicular comunitaria. NOTA: El Inmueble cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios instalados con sus respectivos contadores.			

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección** CALLE 1D OESTE # 100 BIS-49 EDIF. ALTOS DE SANTA ELENA ETAPA I  
APARTAMENTO 303 TORRE 84 | POLVORINES | Cali | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS 3.370277

GEOGRAFICAS 3°22'13.0"N

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS -76.557346

GEOGRAFICAS 76°33'26.5"W

## MEMORIAS DE CÁLCULO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR GARAJE, DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO	FINCA RAIZ
1	ZONA DE INFLUENCIA BARRIO POLVORINES	2	\$60,000,000	0	\$0	0	\$0	\$0	\$1,564,129.30	0326440505	4431825
2	ZONA DE INFLUENCIA BARRIO POLVORINES	4	\$78,000,000	0	\$0	0	\$0	\$0	\$1,695,652.17	3175745730	elpais.com 1027324
3	ZONA DE INFLUENCIA BARRIO POLVORINES	3	\$65,000,000	0	\$0	0	\$0	\$0	\$1,694,473.41	3398767	2983327
4	ZONA DE INFLUENCIA BARRIO POLVORINES	4	\$70,000,000	0	\$0	0	\$0	\$0	\$1,824,817.52	0323934014	clasificadose u.org 65008
<b>Del inmueble</b>		<b>303</b>		<b>1</b>		<b>1</b>					

## MEMORIAS DE CÁLCULO

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR OFERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	38.36	38.36	0.95	1	1	1	1	1	0.95	\$1,485,922.84
2	8	46	46	0.95	1	1	1	1	1	0.95	\$1,610,869.56
3	8	38.36	38.36	0.95	1	1	1	1	1	0.95	\$1,609,749.74
4	8	38.36	38.36	0.95	1	1	1	1	1	0.95	\$1,733,576.64
	<b>8 años</b>	-	<b>38.04</b>								
										<b>PROMEDIO</b>	\$1,610,029.70
										<b>DESV. STANDAR</b>	\$101,105.79
										<b>COEF. VARIACION</b>	6.28%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,711,135.49	<b>TOTAL</b>	\$65,091,593.88
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,508,923.90	<b>TOTAL</b>	\$57,399,465.31
VALOR TOTAL	\$60,864,000.00			

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO



## RAA



PIN de Validación: b9s90b53



**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) LIGEYI GARZÓN MARÍN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 67002702, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-67002702.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LIGEYI GARZÓN MARÍN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

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 31 de Agosto de 2019, 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: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: Calle 11 # 87-110 Apto 108 Multice  
Teléfono: 3152831472  
Correo Electrónico: ligeyi\_@hotmail.com

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

Profesional en Finanzas y Negocios Internacionales - Universidad Santiago de Cali.

**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) LIGEYI GARZÓN MARÍN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 67002702.**

**El(la) señor(a) LIGEYI GARZÓN MARÍN 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.**

Página 1 de 2

## RAA



PIN de Validación: b9a90b63



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**

**b9a90b63**

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 Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

## OTROS ANEXOS

### MACRO LOCALIZACIÓN



## FOTOS

Entorno



Entorno



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Inmueble



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

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

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, certificado de libertad y tradición, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

La finalidad de un proceso valuatorio es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG\_2019\_2921770**

CONSTANCIA: Santiago de Cali, 3 de diciembre de 2020. A despacho de la señora Juez el presente proceso, informándole que la parte actora ha presentado escrito contentivo del avalúo comercial del inmueble objeto de Garantía Hipotecaria.

Sírvase proveer.

La secretaria,

ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
INTERLOCUTORIO No. 1985  
RADICACIÓN: 2016-00444-00**

Santiago de Cali, tres (3) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Se allega por el apoderado judicial de la parte actora, el avalúo el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-834116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Se correrá traslado del avalúo presentado por el termino de diez (10) días de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el juzgado,

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Incorporar a los autos el escrito presentado por el apoderado de la parte actora dentro del presente proceso EJECUTIVO CON GARANTIA REAL de BANCOLOMBIA S.A contra HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JAIME VICTORIA (Q.E.P.D.).

**SEGUNDO.- CORRER TRASLADO** a la parte demandada del avalúo del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-834116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, presentado por la parte demandante, por el termino de diez (10) días de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

*Sonia Durán Duque*  
SONIA DURAN DUQUE  
LA JUEZA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y

COMPETENCIA MULTIPLE

SECRETARIA

En Estado No. 144 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 07 DIC 2020

La Secretaria  
ANA CRISTINA GIRON CARDOZO