

70

**Nro Matrícula: 372-25741**

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 10:58:53 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 372 BUENAVENTURA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: BUENAVENTURA VEREDA: BUENAVENTURA  
FECHA APERTURA: 22/10/1996 RADICACIÓN: 9602618 CON: ESCRITURA DE 8/5/1990

COD CATASTRAL: 761090102000000550025000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 76109010200550025000

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA TOTAL DE ( 120,00M2) SU DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA N 1.277 DE FECHA 08-05-90 NOTARIA 1 DE BUENAVENTURA (DECRETO 1711 DE FECHA 06-07-84)

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION TRADICION: 01.- REGISTRO DE FECHA 11-02-55. RESOLUCION. N 61 DE FECHA 10-05-54. BOGOTA. MODO ADQUISICION. ADJUDICACION. 80 HTS.9.760 M2. DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA A: COOPERATIVA DE HABITACIONES DE BUENAVENTURA (COHABEN) LTDA 02.- REGISTRO DE FECHA 29-05-57. ESCRITURA N 99 DE FECHA 07-02-57. NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. CODIGO 101. MODO ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: COOPERATIVA DE HABITACIONES DE ( COHABEN) LTDA. A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA ADUANA NACIONAL DE BUENAVENTURA LTDA 03.- REGISTRO DE FECHA 15-11-58. ESCRITURA N 744 DE FECHA 15-11-58 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. 250. 000M2. DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA ADUANA NACIONAL DE BUENAVENTURA LTDA. A: JURI MERCADO, JULIO 04.- REGISTRO DE FECHA 31-10-59. ESCRITURA N 5.455 DE FECHA 28-10-59. NOTARIA PRIMERA DE CALI. CODIGO 101. MODO ADQUISICION. COMPRAVENTA. 250.000M2. DE: JURI MERCADO, JULIO. A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA ADUANA NACIONAL DE BUENAVENTURA LTDA 05.- REGISTRO DE FECHA 31-10-59. ESCRITURA N 5.455 DE FECHA 28-10-59. NOTARIA PRIMERA DE CALI. CODIGO 101. MODO ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA ADUANA NACIONAL DE BUENAVENTURA. LTDA. A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL 06.- REGISTRO DE FECHA 25-04-61 ESCRITURA N 152 DE FECHA 03-03-61 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. CODIGO 101. MODO ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL A: DIUSA, MODESTO Y RIADCOS DE DIUSA, HILDA DOLORES. 07.- REGISTRO DE FECHA 06-12-85. DILIGENCIA DE REMATE DE FECHA 07-11-85 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA. CODIGO 109. MODO ADQUISICION. ADJUDICACION. REMATE. A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO 08.- REGISTRO DE FECHA 23-03-88 ESCRITURA N 544 DE FECHA 26-02-88 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. CODIGO 101. MODO ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO A: VALDES CUERO, DANIEL

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO**

1) BARRIO INDEPENDENCIA CALLE 7 60-32 Y 60-36

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)**

(En caso de Integración y otros)

372-3440

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 22/10/1996 Radicación 2618

DOC: ESCRITURA 1277 DEL: 8/5/1990 NOTARIA 1 DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 4.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALDES CUERO DANIEL

A: GAMBOA LEONOR X

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 24/10/1996 Radicación 2644

DOC: ESCRITURA 1408 DEL: 9/6/1995 NOTARIA 1 DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GAMBOA LEONOR

**Nro Matrícula: 372-25741**

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 10:58:53 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 última página

A: MARTINEZ CARMEN REINELDA X

---

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 29/10/2002 Radicación 01806  
DOC: ESCRITURA 1440 DEL: 23/10/2002 NOTARIA 2 DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 30.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0129 COMPRAVENTA.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ CARMEN REINELDA  
A: RACINES CAMARGO GILBERTO X

---

ANOTACIÓN: Nro: 04 Fecha 30/7/2003 Radicación 1355  
DOC: ESCRITURA 1004 DEL: 28/7/2003 NOTARIA 2 DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 35.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RACINES CAMACHO GILBERTO  
A: VINASCO LOPEZ JOSE ROMAN X

---

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 20/6/2017 Radicación 2017-372-6-1019  
DOC: ESCRITURA 586 DEL: 9/6/2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 222.808.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL: 001-06-1000871512/2017  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VINASCO LOPEZ JOSE ROMAN CC# 6380167  
A: TORRES ARBOLEDA JULIAN CC# 16475010 X

---

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 20/6/2017 Radicación 2017-372-6-1019  
DOC: ESCRITURA 586 DEL: 9/6/2017 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - BOLETA FISCAL: 001-06-1000871512/2017  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TORRES ARBOLEDA JULIAN CC# 16475010 X  
A: BANCOLOMBIA S. A. NIT# 890903938-8

---

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 17/12/2019 Radicación 2019-372-6-2683  
DOC: OFICIO 3478 DEL: 2/12/2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RADICACION:  
76-109-31-03-003-2019-00116-00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCOLOMBIA S. A. NIT# 890903938-8  
A: TORRES ARBOLEDA JULIAN CC# 16475010 X

---

TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

DADES: (Información Anterior o Corregida)

Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-372-3-171 Fecha: 16/7/2011

IZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA

R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015

EVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008

A S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

74

Página: 3

Nro Matrícula: 372-25741

Impreso el 18 de Diciembre de 2019 a las 10:58:53 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 última página

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

---

USUARIO: 53365 impreso por: 75467

TURNO: 2019-372-1-17112 FECHA: 17/12/2019

NIS: dFujrCVg1XpYRW4N/II5IfLZH+jzZYMtiu3CIWAI7sBsjODjki04KQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BUENAVENTURA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ANYELA PRADO

---



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA  
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA  
INSPECCION DE POLICIA BARRIO INDEPENDENCIA  
NIT: 890.399.045-3

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BUENAVENTURA - VALLE

FECHA: ABRIL 5 / 2022

HORA: 10:30 AM No. DE FOLIOS: 6

RECIBIDO POR:

Oficio 033-2022  
Buenaventura, 28 de marzo del 2022

Señores  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Palacio Nacional Piso 3  
Teléfono: 2400734  
Buenaventura

Referencia: Remisión Documentos Diligencia Despacho Comisorio No 02

Cordial Saludo:

Dando alcance al asunto en referencia, me permito remitir documentos generados en diligencia de despacho Comisorio No 02, donde la garantía real es promovida por **BANCOLOMBIA** contra **JULIAN TORRES ARBOLEDA**.

- 4. Oficio de Despacho Comisorio 02 - (Folios (1))
- 5. Auto No 016 del 01 de marzo del 2022 - (Folios 1)
- 6. Acta de Diligencia - (Folios 3)

Total folios: 5

Por su atención muchas,

Atentamente,

**ALFA MONTENEGRO**  
Inspectora

Proyecto: Lilia P.  
Reviso y aprobó: Alfa M.

**SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA**  
Alcaldía Distrital Buenaventura - Valle  
Inspección de Policía

INSP  
INDEP

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALACIO NACIONAL PISO 3° TEL-24-00734  
DE BUENAVENTURA - VALLE

DESPACHO COMISORIO 02

**EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA VALLE DEL CAUCA, A**

**A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO - OFICINA DE COMISIONES CIVILES DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA**

**HACE SABER:**

Que dentro del proceso **EJECUTIVO** de mayor cuantía instaurado por **EL BANCOLOMBIA** contra **JULIAN TORRES ARBOLEDA**, mediante auto interlocutorio número **874** calendado el 187 DE NOVIEMBRE de 2019, se dispuso comisionarlos a fin de que se lleve a cabo la diligencia de **SECUESTRO** de un inmueble registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **372-25741**, a nombre de **JULIAN TORRES ARBOLEDA**, el cual se encuentra ubicado en esta ciudad en la **CALLE 7 # 60-32/36** en el Barrio la Independencia.

Además de las facultades contenidas en el artículo 40 del Código General del Proceso, se les otorga las de nombrar, reemplazar y fijar honorarios asistenciales al secuestre.-

Tiene reconocida personería para actuar como apoderado judicial de la parte demandada la doctora **PAOLA VANESSA MCBROWN TREFFRY**, titular de la cédula de ciudadanía número **66.747.809** de Buenaventura Valle y tarjeta profesional de abogado número **103.692** expedida por el C. S. de la J.-

Para su pronto diligenciamiento y devolución se libra el presente exhorto a los diecisiete (17) días del mes de enero de dos mil veinte (2020).-

**ANEXOS:**

- Copia del auto que ordenó la comisión.-
- Copia del certificado de tradición del inmueble objeto de la diligencia.
- Copia del folio 50 de la demanda en el que aparecen insertos los linderos y medidas del inmueble objeto de la diligencia.

Secretaria,

*[Handwritten signature]*  
**VANESSA HERNANDEZ MARTIN**



Copias: Expediente - Archivo  
Radicación: **2019-00116-00**



*Handwritten notes:*  
Gobierno.  
Nueva RS  
18-02-2020  
Hora 11:39 a.m.  
6. Folios.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA  
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA  
INSPECCION DE POLICIA BARRIO INDEPENDENCIA  
NIT: 890.399.045-3

**AUTO N° (016)**

**DEL 01 DE MARZO 2022**

La inspección de policía del barrio la independencia del distrito de Buenaventura En ejercicio de las competencias constitucionales y legales en especial las conferidas por la ley 1801 del año 2016 (código Nacional de Policía y Convivencia), por medio del presente

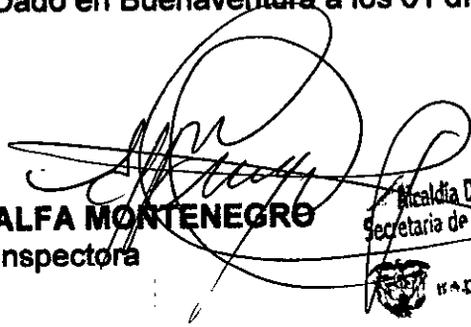
Se recibió Despacho Comisorio No 02 del Juzgado Tercero Civil del Circuito, donde aparece como demandante BANCOLOMBIA y demandado JULIAN TORRES ARBOLEDA, donde el despacho procede a fijar fecha para llevar a cabo dicha diligencia el día 15 de marzo del 2022, hora 10:00 am

**RESUELVE**

5. Fijar fecha para la diligencia de secuestre del bien inmueble para el día 15 de marzo del 2022, hora 10:00 am
6. Oficiar al señor Secuestre
7. Oficiar al Ministerio Publico
8. Oficiar a la Policía Nacional para el acompañamiento

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Buenaventura a los 01 días del mes de marzo del 2022.

  
**ALFA MONTENEGRO**  
Inspectora

Alcaldía Distrital Buenaventura - Valle  
Secretaría de Gobierno y Seguridad Ciudadana  
  
**INSPECTORA**  
Inspección Urbana de Policía  
Buenaventura - Valle

Proyecto: Lilia P.

Reviso y Aprobó: Alfa M.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
 ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA  
 SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA  
 INSPECCION DE POLICIA BARRIO INDEPENDENCIA  
 NIT: 890.399.045-3

<b>DILIGENCIA</b>	<b>SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE</b>
<b>DESPACHO COMISORIO</b>	<b>No 02 17 ENERO 2022</b>
<b>JUZGADO</b>	<b>TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>BANCOLOMBIA</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>JULIAN TORRES ARBOLEDA</b>

En la ciudad de Buenaventura, departamento del Valle del Cauca a los 15 días del mes de marzo del 2021, siendo las 10:00 am, fecha y hora señalada en auto para llevar a cabo diligencia de secuestro del bien inmueble ubicado en el barrio la Independencia Calle 7 # 60-32/36 de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria #372-25741 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, de propiedad del demandado señor **JULIAN TORRES ARBOLEDA**, según despacho comisorio No 02 del 17 de enero del 2020, del Juzgado Tercero Civil del Circuito, donde el demandante es el banco **BANCOLOMBIA**, estando presente la Dra. **ALFA MONTENEGRO** Inspectora de la Inspección del barrio la Independencia encargada para llevar a cabo diligencia de secuestro del bien antes mencionado. Estando presente la Dra. **LICETT KAROLINA MARINEZ GOMEZ**, en representación del Ministerio Público con tarjeta profesional No 226239 CSJ, de igual forma estando presente el Dr. **PAOLA VANESSA MCBROWN TREFFRY** identificada con cedula de ciudadanía No 66.747.809 expedida en Buenaventura y tarjeta profesional No 103.692 CSJ, a quien el Juzgado reconoce personería para actuar como apoderado judicial de la parte demandante y a quien el despacho le reconoce personería jurídica para actuar en esta diligencia, de igual forma se encuentra presente el señor secuestre **WILLIAM MANUEL RIVAS ORDOÑEZ** identificado con cedula de ciudadanía 11.935.153 de Condoto – Choco representante legal de la inmobiliaria **LONJA NET SAS**, la cual funge como secuestre designado para la presente diligencia y la funcionaria **LILIA PATRICIA COIME CUENU** quien actúa como secretaria del despacho. El despacho se declara en audiencia pública y se traslada al sitio objeto de la Litis, donde al llegar al sitio fuimos atendidos por el demandado el señor **JULIAN TORRES ARBOLEDA** identificado con cedula de ciudadanía No 16.475.010 expedida en Buenaventura a quien se le hizo saber, el motivo de la presente diligencia y nos permitió el acceso al bien, en este estado de la diligencia el despacho le sede el uso de la palabra al señor Secuestres para la describir el bien:



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA  
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA  
**INSPECCION DE POLICIA BARRIO INDEPENDENCIA**  
NIT: 890.399.045-3

El bien se encuentra ubicado en la calle 7ª # 60-32/36 lote y casa ubicados en el barrio independencia de la ciudad de buenaventura, determinado por los siguientes linderos y medidas generales, por el frente en extensión de 10 metros con la calle publica, costado derecho en extensión de 12 metros con la calle publica, costado izquierdo en extensión de 12 metros un predio que fue de la señora **CARMEN TULIA SAA**, por el fondo en extensión de 10 metros de un predio que fue o es de la señora **GRACIELA GONGORA VIERA**, con folio de matrícula inmobiliaria No 372-25741 de la **ORIP**. se trata de un inmueble construido en ferro concreto el cual consta de tres pisos y una terraza dentro de los cuales presentan las siguientes distribuciones:

**PRIMER PISO:** tiene dos apartaestudios uno de los cuales está diseñado como local comercial cada uno de ellos tiene una sala comedor, una cocina con sus respectivos gabinetes, una alcoba y un baño, las puertas de acceso y ventanales son de estructura metálica al igual que la persiana instalada en uno de ellos

**SEGUNDO PISO:** consta de sala comedor, balcón, cinco habitaciones, dos baños sociales con ducha, una cocina con su enchape y gabinetes, un patio con su lavadero y las puertas internas son de madera en regular estado.

**TERCER PISO:** consta de tres habitaciones con sus respectivos baños internos y closet, puertas de madera, sala comedor, cocina con enchape en cerámica y gabinete en madera de regular estado, un baño social con escalera interna que conduce a terraza que contiene dos habitaciones, un patio con su respectivo lavadero, con cerramientos en paredes y barandales premolda, al igual que ventanales con estructura de aluminio anolock y naves en vidrio polarizado; la cubierta del inmueble esta construida en láminas tipo canaletas #6 sobre cerchas metálicas en buen estado, igualmente en la terraza presenta pisos en granito pulido y mármol. Los pisos generales del edificio son en cerámica aun en buen estado, las paredes son en ladrillo, pañete, estuco y pintura en buen estado, al igual que presentan buen estado de conservación los acabados de sus cielos rasos, las gradas de acceso presentan barandales tipo premolda, las puertas de las habitaciones predominantemente son en madera en regular estado de conservación, los barandales de balcones también presentan embellecimientos y adornados con figuras premolda. El inmueble con los servicios básicos de energía, acueducto, alcantarillado, sus linderos y dimensiones ya fueron especificados inicialmente, sin embargo, la construcción del edificio en general presenta un frente de tan solo 8.60 metros lineales y su fondo o centro presenta un área construida 13.70 metros lineales, se deja constancia que las puertas principales de acceso al bien y de los



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA  
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD CIUDADANA  
INSPECCION DE POLICIA BARRIO INDEPENDENCIA  
NIT: 890.399.045-3

baños son metálicas en anolock, el estado general del inmueble estructuralmente es óptimo y su estado exterior de mantenimiento es regular, es todo.

En este estado de la diligencia se declara legalmente el bien secuestrado y se le hace entrega real y material al señor Secuestre del bien inmueble, quien manifiesta recibirlo de conformidad y se compromete a cumplir con todos los deberes de su encargo al cual debe permitírsele el acceso en virtud de realizar las revisiones periódicas pertinentes, se le fija como honorarios \$1.200.000, (un millón doscientos mil pesos m/c) los cuales en el acto y se deja constancia en la presente acta.

Se deja constancia que no se presentó oposición en la diligencia y se le hace saber al demandado que no puede realizar ninguna modificación en el bien inmueble.

No siendo otro el motivo de la presente diligencia se lee y se firma por los que en ella intervinieron, a los quince días del mes de marzo del 2022.

ALFA MONTENEGRO  
Inspectora

WILLIAM MANUEL RIVAS ORDOÑEZ  
Secuestre

LICETT KAROLINA MARINEZ  
Delegada Ministerio Publico

PAOLA VANESSA MCBROWN T.  
Abogado

LILIA PATRICIA COIME  
Secretaria Inspección

JULIAN TORRES ARBOLEDA  
Demandado



## 2019-00116. BANCOLOMBIA vs JULIAN TORRES ARBOLEDA\_ APORTA AVALÚOS PREDIAL Y COMERCIAL

paola@mcbrownabogados.com <paola@mcbrownabogados.com>

Lun 25/04/2022 11:58 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Buenaventura

<j03ccbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'Juan Sebastian Holguin Velasquez' <juholgui@bancolombia.com.co>

Cordial saludo.

Adjunto memorial aportando los avalúos predial y comercial, y solicitando correr traslado a los mismos, para su encargo.

Cordialmente:

**Dra. PAOLA MCBROWN T.**

**McBrown Abogados Zomac SAS**

Especialista en Seguridad Social, Laboral,

Civil, Pensiones y Administrativo

Cra. 3 #8-13 Ofic. 202 Edif. Caicedo altos BANCOMEVA

Tel: +57 (2) 24 17084 - Cel.: 3003572221-3202369089

CORREO:

[mailto:paola@mcbrownabogados.com%3cmailto:paola@mcbrownabogados.com]paola@mcbrownabogados.com<mailto:paola@mcbrownabogados.com>

BUENAVENTURA

Paola McBrown  
Abogada

Señor  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA  
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
DTE: BANCO BANCOLOMBIA  
DDADA: JULIAN TORRES ARBOLEDA  
RAD: 2019-00116-00

\*\*\*\*\*

PAOLA MC.BROWN, mayor de edad, vecina y domiciliada en Buenaventura, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.747.809 expedida en Buenaventura, Abogada titulada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 103.692 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente me permito hacer entrega del avalúo comercial y del recibo de impuesto predial unificado expedido por el distrito de Buenaventura, esto con el fin de hacer el avalúo del inmueble que se encuentra debidamente embargado y secuestrado.-

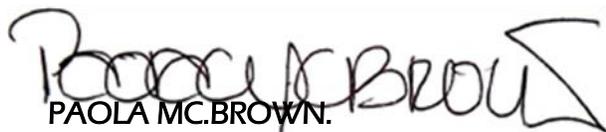
El valor según el avalúo Catastral es la suma de .....	\$258.295.000-
Aumentado en el 50%.....	<u>\$129.147.500-</u>
Total del Avalúo.....	\$387.442.500-

Valor del Avalúo Comercial..... \$ 304.464.000-

Así las cosas, se le solicita al señor Juez que se tenga como valor del inmueble la suma de \$387.442.500, valor del avalúo catastral, en aras de no perjudicar a la parte demandada.

Respetuosamente, solicito al despacho se sirva correr traslado al avalúo.-

Del Señor Juez, con todo respeto.,



PAOLA MC.BROWN.  
C.C. 66.747.809 de B/tura.  
T.P. 103.692 del C.S.J.



# ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA

DIRECCION DE ADMINISTRACION Y GESTION FINANCIERA

## RECIBO OFICIAL DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



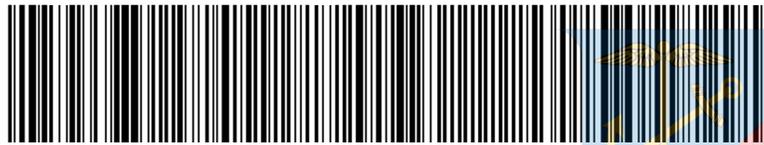
www.buenaventura.gov.co

NIT. 890.399.045-3

Fecha de Emisión	25/04/2022
No. de Recibo	<b>22010310018626</b>

CÉDULA CATASTRAL		NOMBRE		CÉDULA/NIT	DIRECCIÓN			
<b>010200550025000</b>		(TORR***** LIAN)		(*****5010)	C 7 60 32 36			
No Proprietarios	MAT. INMOB.	TIPO DE PREDIO	CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO		AREA TERRENO	AREA EDIFICADA		
1	25741 3110	URBANO			0 ha - 174 m2	446 m2		
AÑO	AVALUO	TARIFA	PREDIAL	SOB. AMBIENTAL	SOB. ALUMBRADO	INTERESES	TOTAL	DESCUENTO
2022	258.295.000	10,00 MIL	2.582.950	516.590		67.715	3.167.255	
2021	250.772.000	10,00 MIL	2.507.720	501.544		865.606	3.874.870	
2020	243.468.000	10,00 MIL	2.434.680	486.936		1.031.876	3.953.492	
2019	236.377.000	10,00 MIL	2.363.770	472.754		1.757.837	4.594.361	
2018	229.492.000	10,00 MIL	2.294.920	458.984		2.438.624	5.192.528	
<b>TOTALES</b>			<b>12.184.040</b>	<b>2.436.808</b>		<b>6.161.658</b>	<b>20.782.506</b>	<b>0</b>

Periodos: 2022,2021,2020,2019,2018



(415)7709998015104(8020)22010310018626(3900)00000020782506(96)20220430

PÁGUESE HASTA	30/04/2022
VALOR DEUDA	20.782.506
MENOS DESCUENTOS	
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>20.782.506</b>

Imprimió: -11:44:26 - 181.32.84.47

FACTURA EMITIDA POR LA WEB



# ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA

DIRECCION DE ADMINISTRACION Y GESTION FINANCIERA

## RECIBO OFICIAL DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



NIT. 890.399.045-3

CÉDULA CATASTRAL	PERÍODOS	NO. RECIBO DE PAGO
<b>010200550025000</b>	2022,2021,2020,2019,2018	<b>22010310018626</b>

NOMBRE	CÉDULA/NIT	DIRECCIÓN
(TORR***** LIAN)	CC (*****5010)	C 7 60 32 36



(415)7709998015104(8020)22010310018626(3900)00000020782506(96)20220430

PÁGUESE HASTA	30/04/2022
VALOR DEUDA	20.782.506
MENOS DESCUENTOS	
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>20.782.506</b>

Imprimió: -11:44:26 - 181.32.84.47

### ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



\*\*\*SR. CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER\*\*\*

### SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA

Para verificar los valores detalladamente puede acceder al portal público de impuesto desde la página [www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)

**CANCELE OPORTUNAMENTE, EVITESE SANCIONES Y PROCESOS DE COBRO COACTIVO.**

**"SI VA A REALIZAR TRANSFERENCIA ENVIAR SOPORTES DE PAGO AL CORREO [tesoreria@buenaventura.gov.co](mailto:tesoreria@buenaventura.gov.co)"**

## INFORME DE AVALÚO

V.04

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN TORRES ARBOLEDA		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	16475010	
DIRECCIÓN	CLL 7 60-32 Y 60-36 BRR LA INDEPENDENCIA		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	LA INDEPENDENCIA		
CIUDAD	BUENAVENTURA	COD DANE	76109
DEPARTAMENTO	VALLE		
PROPOSITO DEL AVALÚO	TRANSACCION COMERCIAL DE VENTA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ		
IDENTIFICACIÓN	1.080.900.049		

### ANTECEDENTES

FINALIDAD	Originación
CONSECUTIVO	220306722
FECHA DE VISITA	15 de marzo de 2022
FECHA DE INFORME	17 de marzo de 2022
ENTIDAD	Bancolombia
EDAD (AÑOS)	10
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIAN TORRES ARBOLEDA		
NUM. ESCRITURA	586	NUM. NOTARIA	2
CIUDAD ESCRITURA	CALI	DEPARTAMENTO	VALLE
FECHA	9/06/2017		
CEDULA CATASTRAL	76109010200550025000		
CHIP	No aplica		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VALOR IMPUESTO PREDIAL	No suministrado		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	No aplica		

M. INMOB.	CASA	N°	372-25741
M. INMOB.		N°	

### FOTO PRINCIPAL



### DESCRIPCIÓN GENERAL

La presente tasación corresponde a un avalúo sobre una casa ubicada en el barrio La Independencia del municipio de Buenaventura - Valle del Cauca. Para la realización del informe se analizan factores como la tipología de la edificación, su ubicación, vetustez y el comportamiento del mercado en general.

#### NOTAS:

- Según documentos (C.T y E.P), el predio registra un lote con área de 120 m<sup>2</sup>, según consulta catastral el lote cuenta con 174 m<sup>2</sup> y un área construida de 446 m<sup>2</sup>. En campo se obtuvieron las siguientes medidas: El lote 120 m<sup>2</sup>. Área construida de 456 m<sup>2</sup>.
- Se trata de una casa de tres niveles con terraza cubierta con la siguiente distribución: Piso 1: cuenta con local comercial y dos apartamentos Piso 2: consta de tres alcobas, baño social, cocina, sala, comedor, patio y zona de ropas. Piso 3: consta de tres alcobas principales con baño privado, cocina, sala, comedor, balcón, cuarto y baño de servicio, zona de ropas. La terraza consta de dos cuartos con baño social.
- Cuenta con acabados de obra blanca en buen estado de conservación.
- Cuenta con los servicios de agua, gas y energía con sus respectivos medidores instalados.
- Documentos suministrados: Certificado de tradición 378-202804 (fechado 10 de marzo del 2022) y escritura pública No. 586 de la notaría segunda (2) del círculo de Buenaventura Valle del Cauca.
- Según títulos la dirección del inmueble es Calle 7 # 60-32 y 60-36 en el barrio La Independencia, la cual es corroborada en sitio en placa de nomenclatura.
- Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas que son las únicas instancias para elaborarlo.
- En caso de considerarse la totalidad del área construida, se estima que el valor comercial del inmueble es de \$456.168.000. Se da valor al área susceptible de legalizar.

**VALOR COMERCIAL**

**\$ COP**

**\$**

**304.464.000,0**

Valor en Letras

Trescientos Cuatro Millones, Cuatrocientos Sesenta y Cuatro Mil Pesos M/Cte

**VALOR ASEGURABLE**

**\$ COP**

**\$**

**243.571.200,0**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Se realiza la calificación de la garantía, considerando que se trata de un remate.	

### NOMBRES Y FIRMAS

JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 1080900049 R.A.A. AVAL - 1080900049	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelorja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	-
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	120	Frente	10
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	5/6

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo 03 del 2001
Uso principal	S.A.	Residencial
Altura permitida	S.A.	3,00 pisos
Aislamiento posterior	S.A.	No especifica
Aislamiento lateral	S.A.	No especifica
Antejardín	S.A.	No especifica
Índice de ocupación	S.A.	0,60
Índice de construcción	S.A.	No especifica
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	456,00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	No registrada
Área susceptible de legalización	288,00 m <sup>2</sup>
Área Catastral	456,00 m <sup>2</sup>
Área licencia de construcción	No suministrada
Área valorada	288,00 m <sup>2</sup>

OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas de documentos suministrados (certificado de tradición y escritura pública), y las medidas realizadas al momento de la visita. Según El Acuerdo 03 del 2001, el inmueble se encuentra en zona de consolidación urbana por lo que se liquida el área susceptible de legalizar.

SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Bifamiliar
Demanda / interés	Media

Estado de seguridad, orden público o emergencia social	NO se evidencian problemas de seguridad y de orden público.
--	---

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	200 - 300
Escolar	Suficiente	500 o más
Asistencial	Escaso	500 o más
Estacionamientos	Escaso	500 o más
Áreas verdes	Suficiente	400 - 500
Zonas recreativas	Suficiente	400 - 500
Transporte público	SI	Tipo Rutas de buses

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	
Sardineles	Tiene	
Acueducto	No tiene	
Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	No tiene	
Gas Natural	No tiene	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

El predio se encuentra en un sector residencial, cerca de escuelas, la inspección de policía del barrio la independencia, el centro de salud la independencia, parques y locales comerciales. Vías principales esta la Calle 7 y la Calle 6.

EDIFICACION - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	-
Vida Útil	100
Vida Remanente	30
Altura (m)	

Estructura	Mampostería estructural
Estado	Bueno

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

### DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	3	Estudio		Alcobas	8	Otros	Deposito			
	Comedor	3		Estar Hab.				Baño privado	2	Local	1
	Cocina	3		Alcob. De Serv.				Terraza	1		
	Zona de ropas	3		Baño de Serv.		1		Jardín		Bodega	
	Patio Interior	1		Baño social		3		Balcon	1	Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo						
	Cubierto		Privado		Doble						
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre						

#### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

### EDIFICACION - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
COMEDOR	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
COCINA	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
ZONA DE ROPAS	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
PATIO INTERIOR	Cemento pulido	Pintura	Normal	Bueno
ALCOBA DE SERVICIO	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
ALCOBAS	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
TERRAZA	Cerámica	Otro	Normal	Bueno
BALCON	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno

#### COMENTARIOS ACABADOS:

Acabados en buen estado de conservación

### DOTACION COMUNAL

Portería	<input type="checkbox"/>	Bicicletero	<input checked="" type="checkbox"/>	Bomba Eyec.	<input type="checkbox"/>	Club House	<input type="checkbox"/>	Salon de juegos	<input type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Cancha Squash	<input type="checkbox"/>	Planta Elec.	<input type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Golfito	<input type="checkbox"/>
Tanque de agua	<input type="checkbox"/>	Vigilancia 24H	<input type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Cancha Multiuso	<input type="checkbox"/>	Eq. Presión	<input type="checkbox"/>
CCTV	<input type="checkbox"/>	Teatrino	<input type="checkbox"/>	Turco	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Garaje visitantes	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	Calefacción	<input type="checkbox"/>	Citofonia	<input type="checkbox"/>	Zona verde	<input type="checkbox"/>	Terraza comunal	<input type="checkbox"/>
Salón Comunal	<input type="checkbox"/>	A.A. Central	<input type="checkbox"/>	Shut Basuras	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	Garaje residentes	<input type="checkbox"/>

Cantidad de parqueaderos de la copropiedad		Categoría de Oficina	
--	--	----------------------	--

#### OTROS:

### DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradición 378-202804 (fechado 10 de Marzo del 2022) y escritura pública No. 586 de la notaría segunda (2) del círculo de Buenaventura Valle del Cauca.

Perspectivas de Valorización	Buenas
------------------------------	--------

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

**EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA**

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor [\$m²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
Área del sujeto:						<b>PROMEDIO</b>								

**Leyenda:**

**Ubic.:** Ubicación  
**Form.:** Forma  
**Top.:** Topografía  
**F.Ne.:** Factor Negociación  
**Sup.:** Superficie  
**F.Ho.Re.:** Factor de Homologación Resultante

Media Aritmética	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	
Límite Inferior	
Límite Superior	

**EST. (T+C) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA (Terreno + Construcciones)**

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Valor Constr. \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$		
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				LT	
1	Transformación	3178542860	20	Similar	\$ 700.000	180	225	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>	\$ 375.000	\$ 250.000.000
2	Chuchofong	3107237305	20	Similar	\$ 600.000	150	235	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>	\$ 380.000	\$ 220.000.000
3	Barrio la 16	3052925131	20	Similar	\$ 850.000	127	345	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>	\$ 383.858	\$ 380.000.000
4	Bellavista	3012892456	20	Similar	\$ 850.000	150	250	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>	\$ 383.333	\$ 300.000.000
5	Buenaventura	3178542860	30	Similar	\$ 1.000.000	100	300	S	S	S	0,90	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>	\$ 330.000	\$ 370.000.000
Edad Sujeto		30	Área del sujeto:		120	456	<b>PROMEDIO</b>						\$ 370.438	\$ 304.000.000			

**Leyenda:**

**P:** Peor  
**NP:** Notoriamente Peor  
**MP:** Mucho Peor  
**S:** Similar  
**SP:** Sensiblemente Peor  
**SM:** Sensiblemente Mejor  
**M:** Mejor  
**MM:** Mucho Mejor  
**NM:** Notoriamente Mejor  
**Cons.:** Conservación  
**Acab.:** Acabados  
**C/T.:** Índice de Construcción

Promedio m2 C/T HOM.	\$ 1.004.772
Promedio m2 C/T	\$ 1.116.413
Media Aritmética	\$ 370.438
Desviación Estándar	22.879
Coef. De Variación	6,18%

**COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA**

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Precio Unit. [\$m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T			
Edad Sujeto		30	Área del sujeto:				<b>PROMEDIO</b>								

Tasa aplicada.=  **E.A.**

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

**Valor m2 Integral C/T HOM.**

**LINKS DE CONSULTA / CONTACTO**

Est. (T+C) No. 1	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/000002690002636567764742?search_terms=casas+buenaventura+vallye&amp;page=1&amp;pos=6&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=55e9f2cd-0d26-4ec3-88fe-73a2457cb2b1">https://casas.mitula.com.co/adform/000002690002636567764742?search_terms=casas+buenaventura+vallye&amp;page=1&amp;pos=6&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=55e9f2cd-0d26-4ec3-88fe-73a2457cb2b1</a>
Est. (T+C) No. 2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-chuchofong-5-habitaciones-4-banos/MC2718534">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-chuchofong-5-habitaciones-4-banos/MC2718534</a>
Est. (T+C) No. 3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-la-16-4-habitaciones-5-banos/MC2608595">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-la-16-4-habitaciones-5-banos/MC2608595</a>
Est. (T+C) No. 4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-bellavista-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC3302029">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-buenaventura-bellavista-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC3302029</a>
Est. (T+C) No. 5	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/000004820002636567805022?search_terms=casas+buenaventura+vallye&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=55e9f2cd-0d26-4ec3-88fe-73a2457cb2b1">https://casas.mitula.com.co/adform/000004820002636567805022?search_terms=casas+buenaventura+vallye&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=55e9f2cd-0d26-4ec3-88fe-73a2457cb2b1</a>
Est. (T+C) No. 6	
Est. (T) Ref. No. 1	
Est. (T) Ref. No. 2	
Est. (T) Ref. No. 3	
Est. (T) Ref. No. 4	
Est. (T) Ref. No. 5	
Est. (T) Ref. No. 6	

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
288	100	10	2.5	\$ 1.040.000	\$ 136.737	\$ 903.263

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍAS Y DEFINICIÓN DE VALOR**

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Se toma la media del mercado para establecer el lote y se aplica método de reposición el cual busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, para estimar el valor del área construida.

## REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1
	<p>Casa de 2 pisos. Sala doble, baño, cocina, corredor y 2 patios en el primer piso y 2 habitaciones. Con terraza 2 habitaciones para posibilidad de ampliar y para subir pisos. Con cemento. Buenos Vecinos y propietarios.</p>
	<p>\$ 250.000.000</p>
Fuente:	Transformación

Referencia	2
	<p>Casa ubicada en el barrio chuchofong de dos pisos con terraza techada opción unifamiliar o separada, con apartamento para arrendar. Primer piso: sala comedor, 2 baños, cocina integral, 3 habitaciones. Segundo piso: sala comedor, dos habitaciones con opción de una tercera, dos baños, cocina integral. Se puede construir tercer piso</p>
	<p>\$ 220.000.000</p>
Fuente:	Chuchofong

Referencia	3
	<p>Vivienda multifamiliar edificación en esquina de 3 pisos con 4 apartamentos independientes , 1 local comercial en el primer piso , dos (2) Terrazas cubiertas , sistema de aguas , contadores de energía y gas independientes .</p>
	<p>\$ 380.000.000</p>
Fuente:	Barrio la 16

Referencia	4
	<p>Casa con Excelente ubicación, casa muy fresca, muy ventilada, terraza cubierta, barrio muy tranquilo</p>
	<p>\$ 300.000.000</p>
Fuente:	Bellavista

Referencia	5
	<p>1. Primer piso apartamento rentando 2. segundo piso aparta-estudio con cocina integral, salacomedor, una habitación y respectivo baño, rejas de seguridad 3. Tercer piso apartamento Unifamiliar con el cuarto piso. Salacomedor, 3 Habitaciones , baños, cocina integral, patio interno Una habitación para oficina o para orar. Tanques de agua</p>
	<p>\$ 370.000.000</p>
Fuente:	Buenaventura

Referencia	
Fuente:	

## SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuida a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones** a la **Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

**Tasa de Capitalización (%)**: Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidéz**.

**AVALUO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, anlique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno		Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Lote	Área de Terreno	m <sup>2</sup>	120,00	\$ 370.000,00	\$ 44.400.000,00
<b>Subtotal Terreno</b>			<b>120,00</b>		<b>\$ 44.400.000,00</b>

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Construcción	Casa	Mampos. estructural	m <sup>2</sup>	288,00	\$ 903.000,00	\$ 260.064.000,00
<b>Subtotal Edificaciones</b>				<b>288,00</b>		<b>\$ 260.064.000,00</b>

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
<b>Subtotal</b>					<b>\$ 0,00</b>

<b>Fecha:</b>	<b>15/03/2022</b>	<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$ 304.464.000,00</b>
---------------	-------------------	------------------------	--------------------------

<b>Valor Integral Sobre Construcción</b>	<b>\$ 1.057.166,67</b>
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	12 meses

### CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

**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.

**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.

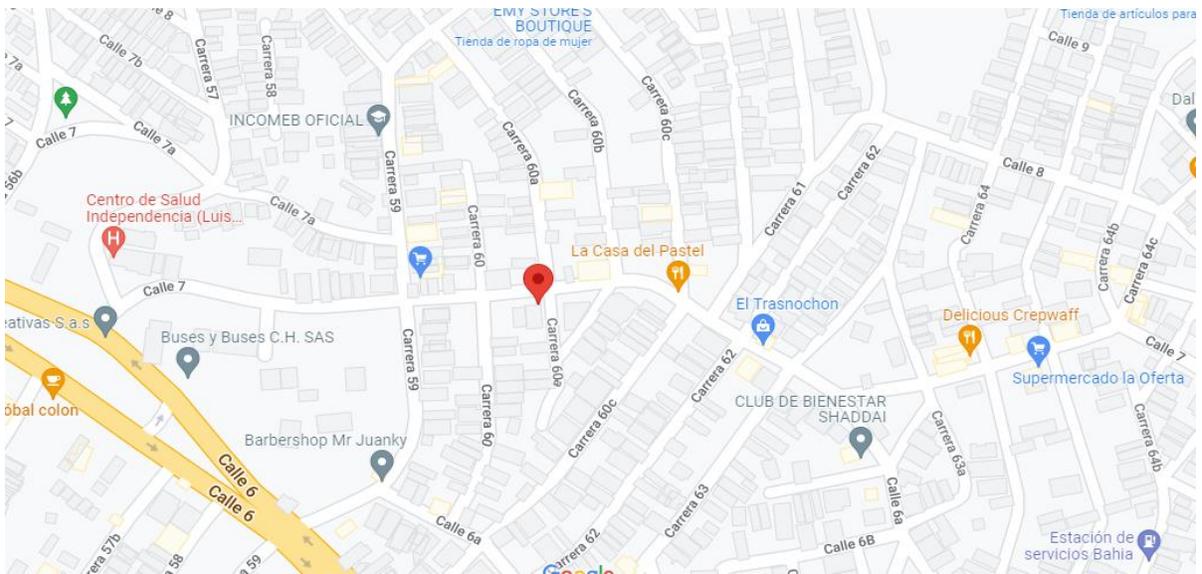
**El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes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

**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.

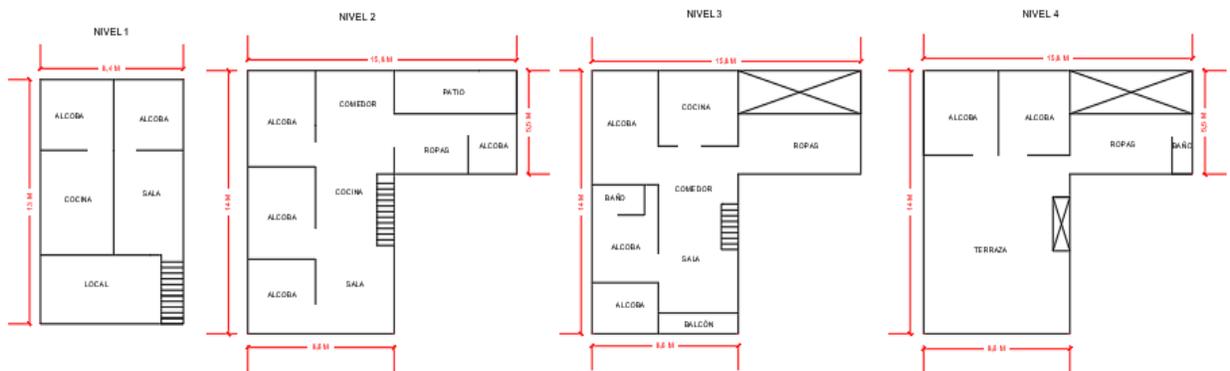
La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS **Latitud** 3,876159 **Longitud** - 77,002133

## PLANO DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA



## CROQUIS



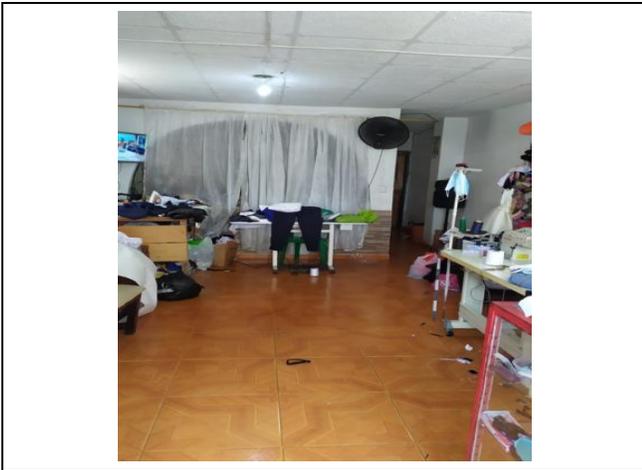
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



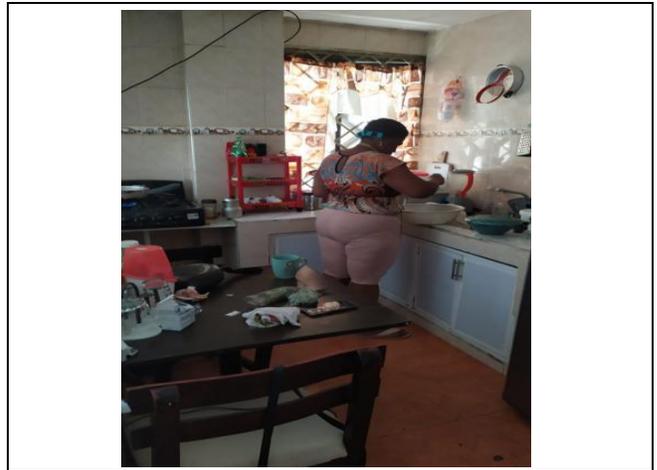
FACHADA



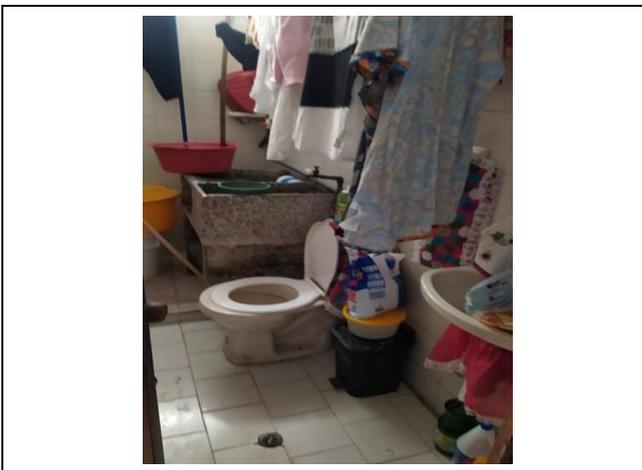
ENTORNO



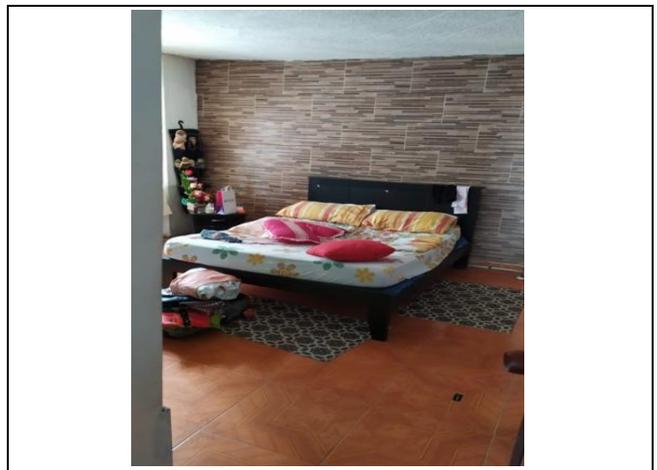
LOCAL



COCINA



BAÑO SOCIAL



ALCOBAS

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



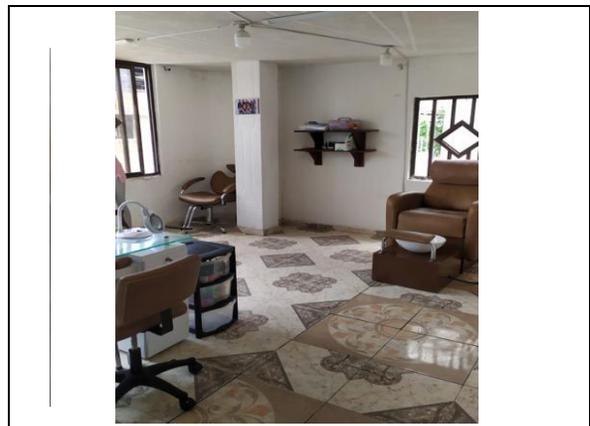
ESCALERAS



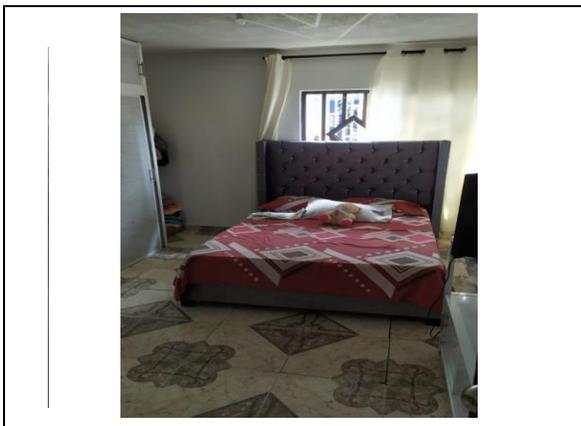
BALCÓN



SALA



SALA

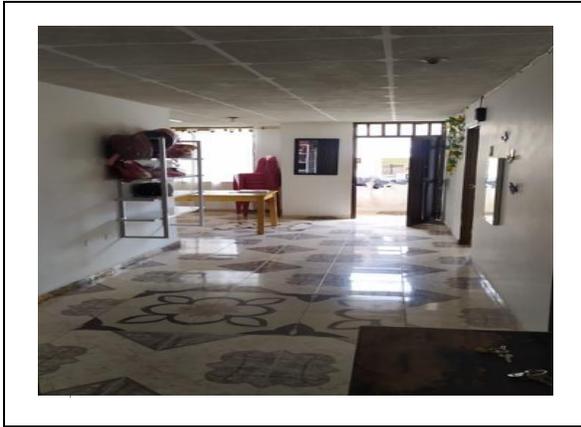


ALCOBAS



BAÑO SOCIAL

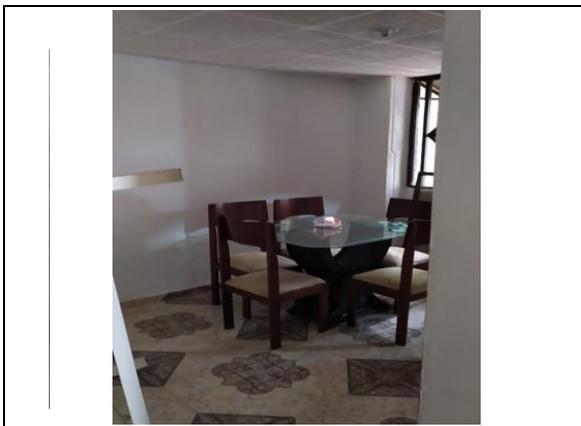
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



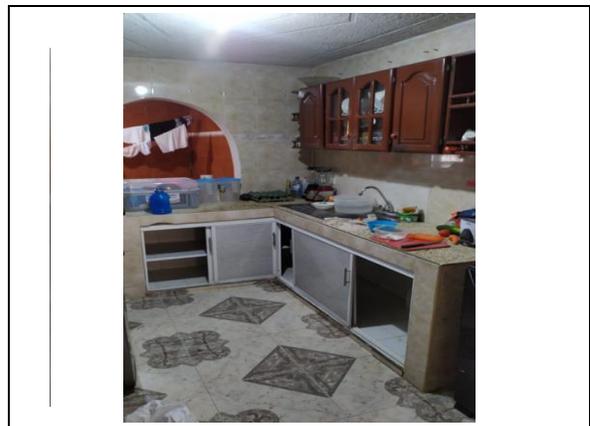
OTRO



ALCOBAS



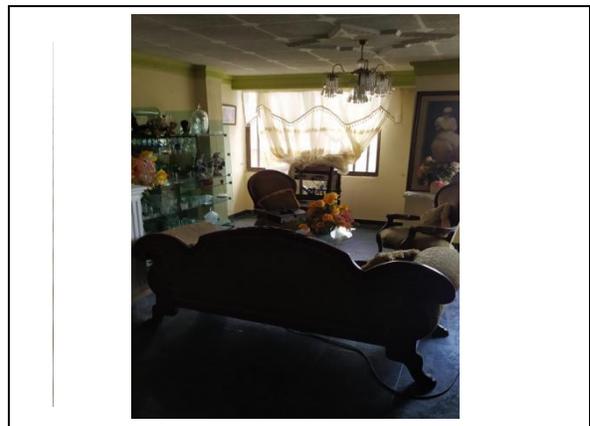
COMEDOR



COCINA



COCINA



SALA

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



COMEDOR



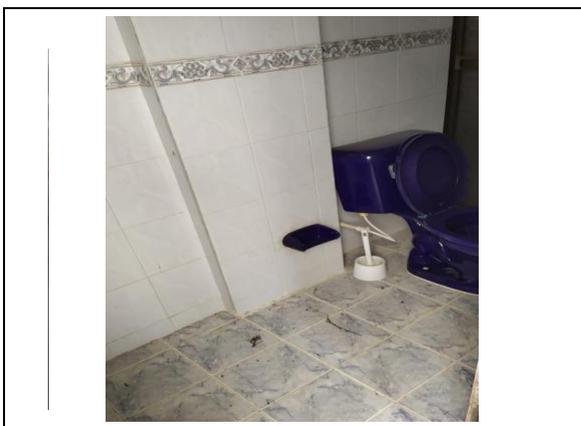
ALCOBAS



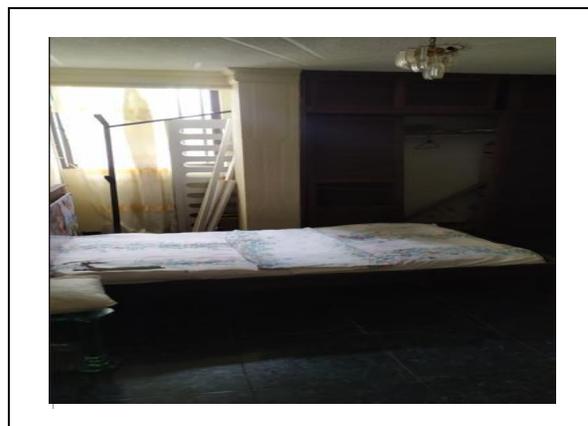
TERRAZA



ROPAS



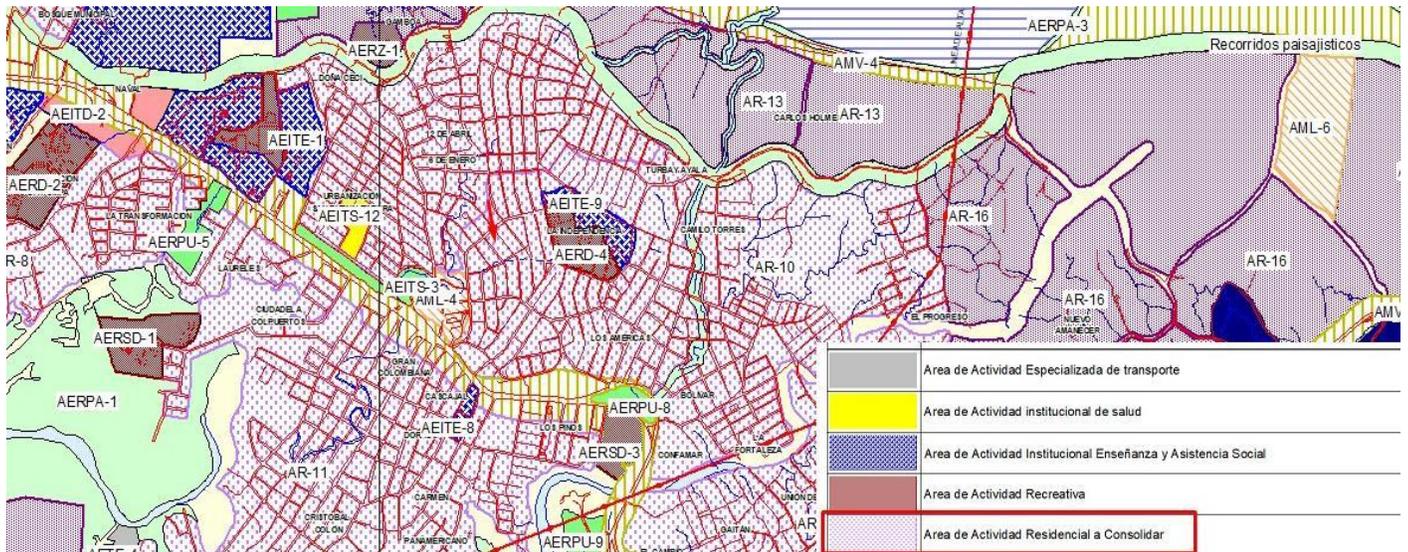
BAÑO SOCIAL



ALCOBAS

ANEXOS

Ubicado en la Calle 7 'No.60-32/36 **LOTE Y CASA DEL BARRIO INDEPENDENCIA**, en la ciudad de Buenaventura, del departamento del Valle del Cauca: Lote de terreno junto con su casa de habitación en el construida, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el FRENTE, en extensión de **10 metros** con la calle publica; COSTADO DERECHO, entrando en **extensión de 12 metros** con la calle publica; COSTADO IZQUIERDO, entrando en extensión de **12 metros** con la señora Carmen Tulia Saa, por el FONDO, en extensión de **10 metros** con propiedad de la señora Graciela Góngora Viera. El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.372-25741 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura y en la Oficina de Catastro No.010200550025000 de la oficina de catastro de la Ciudad de Buenaventura. TERCERO.- Tradición: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por el señor JOSE ROMAN VINASCO LOPEZ, por Compraventa realizada al señor GILBERTO RACINES CAMACHO, por Escritura Pública No. 4004 de 1999.



ANEXOS

**13 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas.

Su edificabilidad se define así:

a. En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

b. En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos:

\*. Índice de Ocupación (IO): 0,6

\*. Índice de Construcción (IC): 1,5

	Inmueble tasado		Aislamiento posterior m2	Índice de ocupación y construcción	Altura máxima en pisos
	Frente	Fondo			
	10	12		0,6	3
Area en E.P de lote	120	Area resultante con I.O (un piso)	72		
		Area resultante con I.C	0	Area medida	456
				Area normativa para primer piso con I.O	72
				Area a liquidar 3 pisos y sotano (la menor p	288



PIN de Validación: b4cb0ae6



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1080900049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1080900049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
29 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
29 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción  
29 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4cb0ae6



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Puentes , Acueductos y conducciones , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**29 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**29 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 3 SUR # 19-65

Teléfono: 3224188725

Correo Electrónico: rihaj24@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1080900049.**

**El(la) señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



PIN de Validación: b4cb0ae6



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



### **PIN DE VALIDACIÓN**

**b4cb0ae6**

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal