



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA
SEVILLA - VALLE**

AUTO INTERLOCUTORIO N° 384.

Secretaría: A Despacho del señor Juez, el presente expediente. Sirvase proveer, 21 de junio del 2023.

Hermes Emilio Reyes Padilla.
Secretario

RADICADO: 76-736-31-84-001-2015-00026-00
Sevilla Valle, junio veintidós (22) de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: Sucesión Intestada
Demandante: Magnolia Echeverry Rincón.
Causante: Mercedes Rincón de Ospina.

En relación a la solicitud presentada por el abogado *Octavio Vélez Patiño* referente a que no se le han suministrado los datos de contacto del secuestre, el despacho le manifiesta que, dicha información se **PUSO EN CONOCIMIENTO** mediante *Auto de Sustanciación N° 120 de fecha junio/06/2023* y se notificó por estado electrónico N° 044 publicado el 07/junio/2023, providencia con la cual se publicó el *Auto Interlocutorio N° 0988 de fecha 15/mayo/2023 proferido por el Juzgado Civil Municipal de Sevilla Valle* con la información a la que hace referencia el peticionario.

Por otro lado, se allega mediante correo electrónico escrito presentado por el abogado *Octavio Vélez Patiño*, en relación al avalúo del bien inmueble objeto de sucesión, motivo por el cual se pondrá en conocimiento de las partes.

Por lo Expuesto, el **Juzgado Promiscuo de Familia de Sevilla Valle**,

RESUELVE:

1°. ESTÉSE A LO RESUELTO en el *Auto de Sustanciación N° 120 de fecha junio/06/2023*.

2°. EXHORTAR a las partes a través de sus apoderados judiciales, para que estén atentos a las comunicaciones realizadas por el Juzgado, a través de los estados electrónicos publicados en la página de la Rama Judicial.

3°. PONER EN CONOCIMIENTO el documento presentado por el abogado *Octavio Vélez Patiño*, por el término de tres (03) días.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

HAZAR PRADO ALZATE

Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA
SEVILLA - VALLE**

AUTO INTERLOCUTORIO N° 384.

**JUZGADO PROMISCO DE
FAMILIA
Sevilla Valle.**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO
ELECTRÓNICO**

Estado N° 048

Providencia de Fecha. 22 junio 2023
Fecha. 23 junio 2023

**Hermes Emilio Reyes Padilla
Secretario.**

**JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA
Sevilla Valle.
EJECUTORIA.**

Hoy _____ a las 5:00 p.m., hago
constar que la providencia de fecha 22
junio 2023, notificada en Estado N° 048,
quedó debidamente ejecutoriada.

Recurso:

**Hermes Emilio Reyes Padilla
Secretario.**

Firmado Por:
Hazael Prado Alzate
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 001 De Familia
Sevilla - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **092fc7cb588f3ddd94143db10aa21d5c39ea52b9f8b6af249f06a8853446cb63**
Documento generado en 22/06/2023 04:43:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Juzgado 01 Promiscuo Familia Circuito - Valle Del Cauca - Sevilla

De: lovis florez <flocal228@hotmail.com>
Enviado el: sábado, 17 de junio de 2023 8:13 a. m.
Para: Juzgado 01 Promiscuo Familia Circuito - Valle Del Cauca - Sevilla
Asunto: ENVIO AVALUO BIEN INUEBLE OBJETO DE SUCESION - RAD. 2015-00026-00
Datos adjuntos: Avalúo Lote Urbano - Cra 49 # 51 - 60.pdf; Avalúo Lote Urbano - Calle 52 Entre Cras 48 y 49.pdf; Envio memorial AVALUO Juzgado SEVILLA. JUNIO 16-2023 OK.pdf

Señor:
JUEZ PROMISCO DE FAMILIA SEVILLA VALLE
E. S. D.

REFERENCIA.- PROCESO DE SUCESION INTESADA
CAUSANTE.- MERCEDES RINCON DE OSPINA
DEMANDANTE.- MAGNOLIA ECHEVERRY RINCON
RADICACION.- **2015- 026**

OCTAVIO VELEZ PATIÑO
ABOGADO C.C.14.448.510
T.P. No 15412 del C.S.J.
Correo: ocvelez@hotmail.com nenadurang@hotmail.com
Celulares: 3167449065 - 3155856616

OCTAVIO VELEZ PATIÑO
ABOGADO

Señor
JUEZ PROMISCO DE FAMILIA
SEVILLA VALLE
E. S. D.

REFERENCIA.- PROCESO DE SUCESION INTESTADA CONJUNTA

CAUSANTES.- MERCEDES RINCON DE OSPINA
RAMÓN ANTONIO OSPINA ARREDONDO

DEMANDANTE.- MAGNOLIA ECHEVERRY RINCON

RADICACION.- 2015- 026

OCTAVIO VELEZ PATIÑO, mayor de edad y residenciado en la ciudad de Cali, Abogado en ejercicio, portador de la Cédula de Ciudadanía No. 14.448.510, expedida en la ciudad de Cali y con la Tarjeta Profesional No 15412 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando de conformidad con el PODER conferido por la Señora **ANA MILENA OSPINA OSORIO**, también mayor de edad y vecina de la Ciudad de Cali, me permito presentar el avalúo elaborado por el Señor **JOSE MIGUEL ARANZAZU**, Perito en inmuebles urbanos y rurales.

En este se expresan las condiciones generales del inmueble en las actuales circunstancias.

Podrá entenderse que en los actuales momentos dada su vetustez, el precio real está calculado ante su estado natural.

Sirva tenerlo como prueba para que en el trabajo de partición se haga la debida división ceñida a estos términos.

Del Señor Juez

Atentamente

OCTAVIO VELEZ PATIÑO
ABOGADO
C.C.14.448.510
T.P. No 15412 del C.S.J.

Correo: ocvelez@hotmail.com
nenadurang@hotmail.com

Celulares: 3167449065 - 3155856616

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

AVALÚO URBANO

SOLICITANTE:

Ana Milena Ospina Osorio C.C. 31.841.061 Expedida en Cali.

TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno de tipo Urbano, de forma regular, que mide diez metros de frente, por Cuarenta metros de centro (10x40m), ubicado en el área central del municipio de Sevilla Vallé. El terreno está ubicado en sector con topografía plana.

OBJETO DEL AVALÚO:

Valor comercial.

MÉTODO PARA EL AVALÚO:

Comparativo para terreno y reposición para las construcciones de las ofertas utilizadas.

DIRECCION:

Carrera 49 # 51 – 60 Barrio: Fundadores

Nota: Al momento de la visita técnica no se evidencian diferencias entre la nomenclatura física y la registrada en títulos.

MUNICIPIO:

Sevilla.

DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca,

DESTINACIÓN ACTUAL:

Lote de terreno sin construcción.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

Un año a partir de la fecha.

DOCUMENTOS CONSULTADOS:

Certificado de Libertad y Tradición 382-9402 impreso el 13 de Junio de 2023

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

FECHA DE LA VISITA:

Junio 09 de 2023.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

FECHA DEL INFORME:

Junio 15 de 2023.

FECHA APORTE DOCUMENTOS:

Junio 13 de 2023.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIOS:

Mercedes Rincón de Ospina C.C. 29.796.080

Iván Darío Rincón Rivas C.C. 6.457.748

TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 369 del 29 de Septiembre de 1951, otorgada en la Notaria Segunda de Sevilla Valle (Compraventa), y Escritura Pública No. 146 del 10 de Febrero de 1987 en la Notaria Segunda de Sevilla Valle (Compraventa parcial).

MATRICULA INMOBILIARIA

382-9402

CODIGO CATASTRAL

767360100000001930016000000000

CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

ESTRATO

NORMATIVIDAD:

Acuerdo 008 del 31/12/2003 y estatuto urbano acuerdo 020 del 13/12/2014 Tratamiento de consolidación, Manzana Catastral 193, Barrio Fundadores.

ARTÍCULO 235: Localización y linderos: El Barrio presenta los siguientes linderos, según la división Administrativa presente en el Plan de Ordenamiento Territorial (Anexo 40): NORTE: Calle 54 entre carrera 49 y finca los Naranjos (Limite urbano). SUR: Calle 51 entre carreras 40 y 49. ORIENTE: Desde la Finca los naranjos, sobre la calle 54, siguiendo una línea paralela a un ramal de la quebrada San José hasta llegar a la carrera 40 con calle 51. OCCIDENTE: Carrera 49 entre calle 51 y calle 54.

Comprende las manzanas catastrales: 106, 109, 111, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 278, 279, 280, 281, 282, 324.

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

ARTÍCULO 236: Clasificación por uso: Mixto. Manzanas 184, 185, 192, 193, 280, 282; costado oriental de las manzanas 279 y 324.

ARTÍCULO 237: Clasificación del suelo: Suelo desarrollado con las siguientes excepciones: Suelo de protección: margen forestal protectora de la quebrada San José, que pasa por el costado oriental de las manzanas 106 y 182; en la parte construida las manzanas 176 y 177 que corresponden al Coliseo Municipal y al Parque del Bombero.

ARTÍCULO 238: Amenazas naturales y riesgo:

Por sismo: Amenaza moderada: 175, 176, 188, 190, 191, 192 y 193; parcialmente las manzanas 178, 179, 186, 187 y 189.

Por fenómenos de remoción de masa: Amenaza baja: Manzanas 175, 176, 177, 191, 192 y 193; parcialmente las manzanas 106, 178, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 280, 281 y 282.

Aptitud del terreno para la construcción: Aceptable: 175, 176, 177, 190, 191, 192, 193.

ARTÍCULO 239: Zonificación: Zona 1: manzanas 175, 176, 177, 178, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192 y 193. (Solo aplica para los costados de manzanas pertenecientes al área de influencia del centro histórico (190-193), en que de manera explícita, lo permita el Plan de manejo del Patrimonio urbanístico y arquitectónico Urbano Municipal. Las demás normas para estas manzanas serán las consignadas en Plan de manejo).

ARTÍCULO 240: Normas generales zona 1.

Uso: Residencial.

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar.

Usos complementarios:

Actividad comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1).

Actividad comercial y de servicios (ACS) del grupo 2 (G2): Sobre las carreras 47 y 48 y sobre la calle 54.

Venta de bienes del grupo 3 (G3): Sobre las carreras 47 y 48 y sobre la calle 54.

Venta de bienes grupo 4A (G4A): Manzana 175. Supeditada al cumplimiento de normas de carácter ambiental y técnico que regulan su funcionamiento.

Venta de servicios grupo 4F (G4F): En la manzana 175, anexo a las estaciones de servicio; carrera 47 entre calles 53 y 53; Calle 54 entre carreras 45 y 47.

Actividades industriales, (AI) de los grupos 1 y 2 (G1, G2).

Actividades institucionales (AINS) del grupo 1 (G1).

Actividades institucionales (AINS) del grupo 2 (G2): Manzana 177 (Coliseo Municipal).

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales

Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Las actividades industriales del grupo 2 (G2) requieren de locales especializados y cumplirán con lo dispuesto en el Artículo 18 del presente estatuto. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud Municipal fijarán las condiciones mínimas de operatividad y constatarán su cumplimiento, previa expedición de la licencia de funcionamiento. De igual manera, la licencia de funcionamiento para actividades institucionales estará supeditada al cumplimiento de las normas que para cada uno de los casos fije la Oficina Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud Municipal. En ambos casos deberá tenerse en cuenta las condiciones estructurales de la edificación, sus acabados, las condiciones sanitarias, la posible contaminación ambiental (ruidos, olores, etc.), la minimización de riesgos, y demás que se consideren para cada caso en particular, o se tengan previstos por otras entidades. El Consejo Municipal de Gestión de Riesgos y Desastres será ente consultor en esta materia cuando se considere pertinente.

Tratamiento: Consolidación, con las siguientes excepciones.

Recuperación y mejoramiento (parques y escenario deportivos): Manzanas catastrales 176 y 177 (Parque del Bombero, Coliseo Municipal).

Conservación y restauración urbanística: Manzana 191. (Biblioteca municipal).

Área y frente mínimo de lotes:

Frente mínimo: Seis (6) metros para edificaciones hasta de dos (2) pisos. Ocho (8) metros para edificaciones de tres (3) pisos y para usos diferentes al residencial y comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1), industrial (AI) de los grupos 1 y 2 (G1 y G2) o institucional (AINS) del grupo 1 (G1).

Área mínima:

Setenta y dos (72) metros cuadrados para edificaciones hasta de dos (2) pisos.

Noventa y seis (96) metros cuadrados para edificaciones de tres (3) pisos y para usos diferentes al residencial y comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1), industrial (AI) de los grupos 1 y 2 (G1 y G2) o institucional (AINS) del grupo 1 (G1).

Alturas: Tres (3) pisos máximo.

Alturas contadas a partir del nivel del andén de la calle adyacente o a partir de un máximo de uno con cuarenta (1.40) metros sobre el nivel del mismo andén.

Voladizos: Un metro (1) máximo sobre las carreras 47, 48 y 49; calle 54 entre carreras 45 y 47. Ochenta (80) centímetros máximo para el resto de la zona.

Aislamientos: Posterior: Para edificaciones hasta de dos (2) pisos: Un área mínima de diez con ochenta (10.80) metros cuadrados y lado no menor a uno con ochenta (1.80) metros, a partir del primer piso.

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Para edificaciones de tres (3) pisos: Un área mínima de diez y nueve con veinte (19.20) metros cuadrados y lado no menor a dos con cuarenta (2.40) metros a partir del primer piso.

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Cuando el lote a edificar presente en su parte posterior taludes verticales ascendentes o cuando estos sean generados por la obra a realizar, mayores a dos con cuarenta (2.40) metros, no se aplicará el aislamiento posterior, pero el proyecto contemplará un área mínima no menor a lo arriba estipulado de acuerdo al número de pisos, en patios interiores.

La misma medida se aplicará cuando las construcciones aledañas no hayan contemplado su aislamiento.

Cuando el área a edificar presente en su parte posterior taludes verticales descendentes mayores a uno con cincuenta (1.50) metros, el aislamiento posterior se aplicará para todo el ancho del lote o el área afectada, cumpliendo con las dimensiones mínimas arriba enunciadas.

En los casos en que la construcción o parte de esta coincida con el lindero posterior del predio, esta no podrá tener ningún tipo de abertura sobre los predios vecinos.

Las contenciones y demás tratamientos de los taludes deberán ser parte de los diseños del proyecto.

No se permitirá la construcción en lotes con pendientes iguales o superiores al 60% (27°).

Patios interiores: Aquellos que sirven para iluminar y ventilar espacios de la vivienda no podrán tener lados menores a uno con cuarenta y cinco (1.45) metros en edificaciones hasta de dos (2) pisos y de uno con ochenta (1.80) metros en edificaciones de tres (3) pisos.

Antejardines: No se presentan en la zona. Excepción de los presentes en la manzana 191 (Biblioteca Municipal) y los aislamientos del Coliseo Municipal que deberán conservarse.

Culatas: Las culatas resultantes serán tratadas arquitectónicamente con acabados que no requieran conservación, prohibiéndose totalmente el uso de láminas de zinc.

Cerramientos: Los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimitan patios tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta (2.50).

Estacionamientos: Sobre la calle 54 y las carreras 47 y 48, los estacionamientos requeridos para las áreas de actividad comercial permitidas, se harán al interior del paramento de construcción.

El Plan Vial Municipal deberá contemplar los requerimientos técnicos de trazado y señalización para este tipo de situaciones; mientras tanto cualquier solución propuesta en los proyectos ubicados sobre esta vía, serán previamente concertados con la Secretaría de Tránsito e Infraestructura y la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
 Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Índices de construcción y de ocupación: Serán los resultantes de la correcta aplicación de los incisos anteriores.

En la manzana 191, ocupada por la Escuela Hugo Toro Echeverri y la Biblioteca Municipal, se podrá, si se considera la determinación de que la biblioteca sea parte del Centro Cultural Municipal, proyectar parte de sus actividades en un segundo piso, conservando el estilo de la construcción existente.

GENERALIDADES DEL SECTOR

El predio está ubicado en sector residencial, en la Cra 49, entre Calles 51 y 52 del municipio de Sevilla Valle, diagonal a la I.E. Rafael Pombo, antes de la IPS COSMITET.

LINDEROS DEL INMUEBLE

Tomados de Escritura pública: por el Occidente, que es el frente con la calle 6 de la anterior nomenclatura urbana, por el Oriente, con predio de Justiniano Rivillas, por el Norte, con predio que es o fue de Vicente Hemilio Incapie, y por el Sur, con predio de Pablo B. Oliveros.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

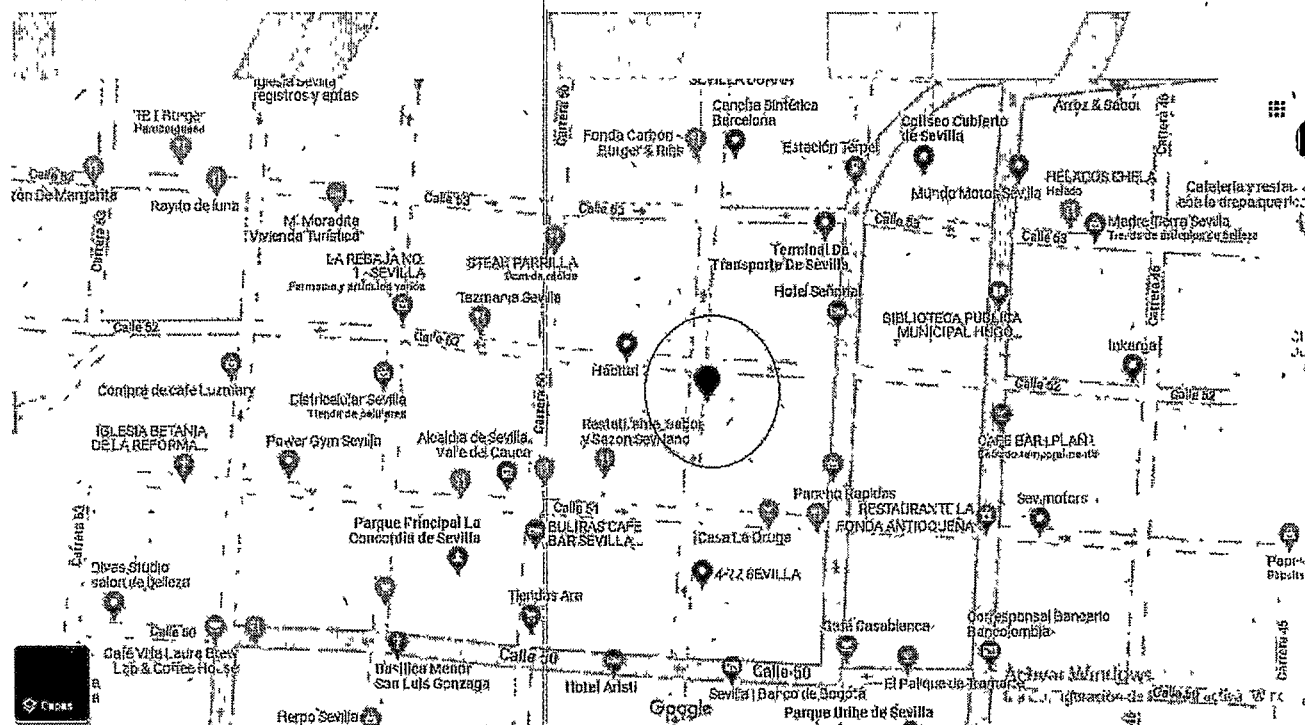
De acuerdo con la reglamentación del municipio, el sector se encuentra en estrato 3.

EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Acceso al predio desde por la Carrera 49 entre Calles 51 y 52.

LOCALIZACIÓN

4°15'55.4"N 75°55'59.0"W



DESCRIPCIÓN DE ÁREAS:

Área de terreno según CTL: 400 m2.

Área de terreno según Escritura: No suministrada.

Área de terreno según Catastro: 379 m2.

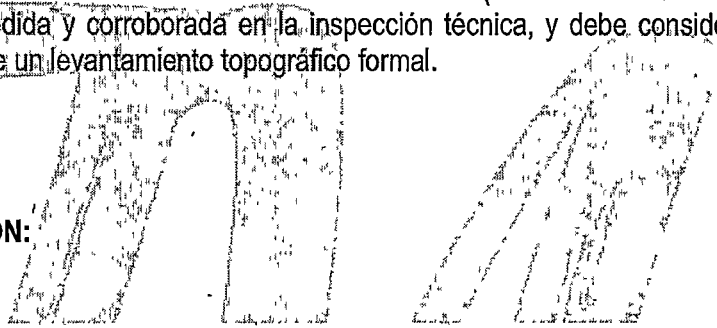
Área de terreno valorada: 379 m2.

Área construida: 0 m2.

Nota: El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados (Certificado de Tradición y Libertad). Dicha área fue medida y corroborada en la inspección técnica, y debe considerarse aproximada por no tratarse de un levantamiento topográfico formal.

METODOLOGÍA:

METODO DE COMPARACIÓN:



REFERENCIAS DEL ESTUDIO DE MERCADO

No.	Foto	Descripción	Explicación Factores
Dato 1		Casa en el centro del municipio a 1 cuadra del inmueble tasado, casa antigua adecuada como oficina de la notaría segunda, buena ubicación, transacción en venta reciente.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: Oferta propia - Transacción histórica.	
Dato 2		Casa ubicada en el marco de la plaza principal del municipio a pocas cuadras del inmueble tasado, casa con adecuaciones para uso comercial, estructura antigua.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: https://mncaraiz.com.co/inmueble/casa-	
Dato 3		Casa en el centro del municipio, a 1 cuadra de la plaza principal y a 1 cuadra del inmueble tasado, transacción histórica de venta.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: Oferta propia - Transacción histórica.	

METODO DE REPOSICIÓN

FITTO Y CORVINI												
DESCRIPCION	Area m2	EDAD	VIDA UTIL	% DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL REPOSICION	
Casa 1	260,00	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 1.400.000	\$ 683.397	\$ 716.603	\$ 720.000	\$ 364.000.000	
Casa 2	1093,00	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 1.450.000	\$ 707.804	\$ 742.196	\$ 740.000	\$ 1.584.850.000	
Casa 3	280,00	50	100	50,00%	3,5	58,15%	\$ 1.400.000	\$ 814.156	\$ 585.844	\$ 590.000	\$ 392.000.000	

Utilizando la tabla de depreciación de Fitto y Corvini se encuentran los valores de reposición para las construcciones descritas en la tabla anterior.

Se calcula una vetustez de 50 años para las casas encontradas en ofertas y en transacciones recientes en el sector.

NO.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPUR AC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCC	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONST. M2		TERRENO AREA UN		VALOR UNITARIO TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UNIDAD	VALOR TERRENO HOMOG.
1	CALLE 51 # 48-37	3178069352	\$ 465.000.000	4%	\$ 446.400.000	\$ 187.200.000	\$ 259.200.000	260,00	260,00	M2		\$ 996.923	1,00	1,00	\$ 996.923
2	CARRERA 50 #50-08	3054029706	\$ 1.400.000.000	4%	\$ 1.344.000.000	\$ 794.020.000	\$ 549.980.000	1.073,00	571,00	M2		\$ 963.187	1,00	1,00	\$ 963.187
3	CARRERA 50 #51-55	3178069352	\$ 475.000.000	4%	\$ 456.000.000	\$ 201.780.000	\$ 254.220.000	342,00	280,00	M2		\$ 907.929	1,00	1,00	\$ 907.929

PROMEDIO M2	\$ 955.000
DESVIACION	44.929
COEFICIENTE DE VARIACION	4,70%
NUMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
100	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.007.789
LIMITE INFERIOR	\$ 904.237

VALOR ADOPTADO TERRENO	\$ 955.000
------------------------	------------

Activa

Se toma un valor por metro cuadrado para lote de \$955.000 COP de acuerdo a lo encontrado en el método de comparación.

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

CÁLCULO DEL AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO /M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	379	\$ 955.000	\$ 361.945.000
VALOR TOTAL:			\$ 361.945.000

Tenemos un total de Trecientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y cinco mil pesos \$361.945.000 COP.

Nota: Se valora el área catastral dado que las mediciones realizadas en sitio son aproximadas y no constituyen un levantamiento arquitectónico formal; el área medida es de 400M2.

Jose miguel Aranzazu a.

Firma Perito

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO

AVAL - RAA 1113304560

METODOLOGIAS UTILIZADAS

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.

M

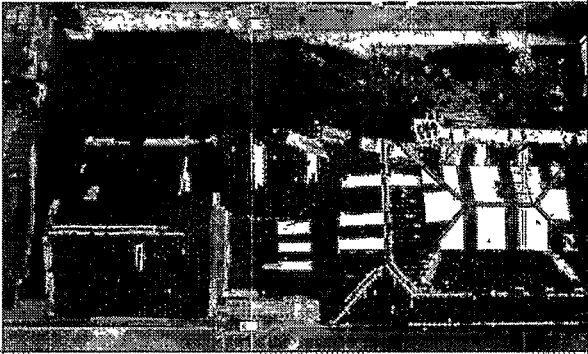
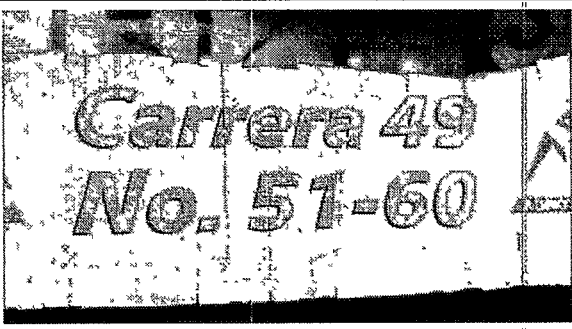
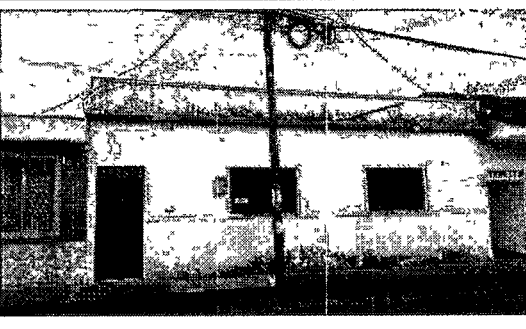
José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

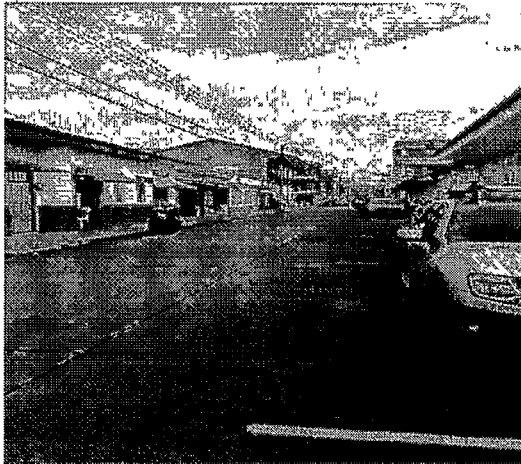
COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, este método se utilizó para restar el valor de construcción estimado en las ofertas utilizadas en el estudio de mercado.

Nota: El presente informe solo podrá ser utilizado para los fines descritos por parte del solicitante el cual fue conocer el estimado del valor comercial a partir de las metodologías valuatorias vigentes.

REGISTRO FOTOGRAFICO

Propiedad

	
LOTE	LOTE
	
NOMENCLATURA	FACHADA



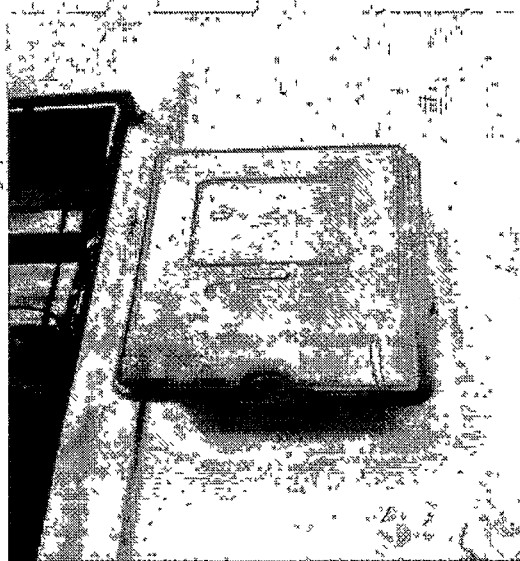
ENTORNO



ENTORNO

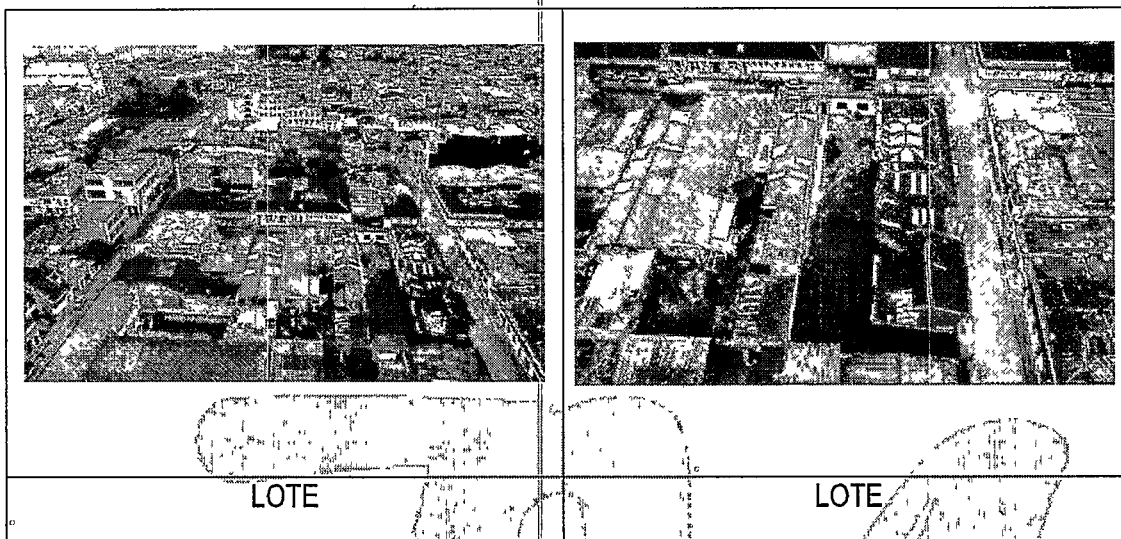


MEDIDOR SERVICIO PÚBLICO
ACUEDUCTO



MEDIDOR SERVICIO PÚBLICO ENERGÍA

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352



ANEXOS:

CONSULTA CATASTRAL:



CAPAS BUSQUEDA RESULTADO

STREET

Valor

767360100000001930016000000000

BUSCAR

Direccion K 49 51 60

Destino Habitacional

Area terreno 379 m²

Area construida 265 m²

Municipio Sevilla

Ir a Continuar en PC para ver fotos

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales

Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

CERTIFICADO DE TRADICIÓN ACTUALIZADO (CABIDA Y LINDEROS):

SNR **CONFERENCE**
ON THE
SIGNAL-TO-NOISE RATIO

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

Certificado generado con el Pin No: 230613295378039844

Nro Matrícula: 382-9402

Página 1 TURNO: 2023-382-1-4899

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 02:04:30 PM

**"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: 382 - SEVILLA. DEPTO: VALLE DEL CAUCA. MUNICIPIO: SEVILLA. VEREDA: SEVILLA.

(FECHA APERTURA: 28-01-1983. RADICACIÓN: 83-001, CON CERTIFICADO DE: 28-01-1983

CODIGO CATASTRAL: 757360100000001930016000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-D-193-016

НУПРЕ-КОЛОДІТЯКЕ

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION Y SU CORRESPONDIENTE SOLAR Y TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA, QUE MIDE DIEZ METROS DE FRENTE, POR CUARENTA METROS DE CENTRO (10X40M), CON UN LOTE ADYACENTE, UBICADOS ESTOS INMUEBLES EN EL AREA URBANA DE SEVILLA, AJUERADOS: POR EL OCCIDENTE, QUE ES EL FRENTE CON LA CALLE DE LA ANTERIOR NOMENCLATURA URBANA, POR EL ORIENTE, CON PREDIO DE JUSTINIANO RIVILLAS, POR EL NORTE, CON PREDIO QUE ES O FUE DE VICENTE EMILIO HINCAPIE, Y POR EL SUR, CON PREDIO DE PABLO B OLIVEROS, EL LOTE ADYACENTE, QUE TIENE UN FRENTE DE DIEZ METROS POR LA CALLE 3, DE LA ANTERIOR NOMENCLATURA URBANA, POR DIEZ METROS DE CENTRO POR DONDE LLEGA HASTA EL LOTE PRINCIPAL DE LA CASA, FORMANDO ESQUADRA, POR LA CALLE Y LA CARRERA, LINDA ASÍ, POR EL NORTE LA CARRERA 7, DE LA ANTERIOR NOMENCLATURA URBANA, POR EL SUR CON EL LOTE AJUERADO ANTES DE LA CASA PRINCIPAL POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD QUE FUE DE JULIO DARRAGA, Y POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE JULIO DARRAGA, POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE VICENTE EMILIO HINCAPIE.

AREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS; CENTIMETROS CUADRADOS; AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS; CENTIMETROS CUADRADOS;

CUADRAES

COEFICIENTE %

·COMPLEMENTACIÓ:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predic: URBANO

72 KR 49 并 51-80

Nota: El certificado RAA del mes en curso va adjunto como archivo independiente.

AVALÚO URBANO

SOLICITANTE:

Ana Milena Ospina Osorio C.C. 31.841.061 Expedida en Cali.

TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno de tipo Urbano, de forma irregular, que mide Tres metros con Cinuenta centímetros de frente, por Veinte metros de centro (3.5x20m) según mediciones en campo; Ubicado en el área central del municipio de Sevilla Valle. El terreno está ubicado en sector con topografía plana.

OBJETO DEL AVALÚO:

Valor comercial.

MÉTODO PARA EL AVALÚO:

Comparativo para terreno y reposición para las construcciones de las ofertas utilizadas.

DIRECCION:

Calle 52 Entre Carreras 48 y 49 – Calle 52 # 48 -39 Barrio: Fundadores.

Nota: Al momento de la visita técnica se evidencia que el inmueble no tiene nomenclatura física, por lo tanto se adopta la registrada en títulos.

MUNICIPIO:

Sevilla.

DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

DESTINACIÓN ACTUAL:

Lote de terreno sin construcción.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

Un año a partir de la fecha.

DOCUMENTOS CONSULTADOS:

Certificado de Libertad y Tradición 382-12897 impreso el 13 de Junio de 2023

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

FECHA DE LA VISITA:

Junio 09 de 2023.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

FECHA DEL INFORME:

Junio 15 de 2023.

FECHA APORTE DOCUMENTOS:

Junio 13 de 2023.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIOS:

Mercedes Rincón de Ospina C.C. 29.796.080

TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 448 del 18 de Mayo de 1992, otorgada en la Notaria Segunda de Sevilla Valle (Compraventa),

MATRICULA INMOBILIARIA

382 - 12897

CODIGO CATASTRAL

767360100000001930018000000000

CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

ESTRATO

3

NORMATIVIDAD:

Acuerdo 008 del 31/12/2003 y estatuto urbano acuerdo 020 del 13/12/2014 Tratamiento de consolidación, Manzana Catastral 193, Barrio Fundadores.

ARTÍCULO 235: Localización y linderos: El Barrio presenta los siguientes linderos, según la división Administrativa presente en el Plan de Ordenamiento Territorial (Anexo 40): NORTE: Calle 54 entre carrera 49 y finca los Naranjos (Limite urbano). SUR: Calle 51 entre carreras 40 y 49. ORIENTE: Desde la Finca los naranjos, sobre la calle 54, siguiendo una línea paralela a un ramal de la quebrada San José hasta llegar a la carrera 40 con calle 51. OCCIDENTE: Carrera 49 entre calle 51 y calle 54.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Comprende las manzanas catastrales: 106, 109, 111, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 278, 279, 280, 281, 282, 324.

ARTÍCULO 236: Clasificación por uso: Mixto. Manzanas 184, 185, 192, 193, 280, 282; costado oriental de las manzanas 279 y 324.

ARTÍCULO 237: Clasificación del suelo: Suelo desarrollado con las siguientes excepciones: Suelo de protección: margen forestal protectora de la quebrada San José, que pasa por el costado oriental de las manzanas 106 y 182; en la parte construida las manzanas 176 y 177 que corresponden al Coliseo Municipal y al Parque del Bombero.

ARTÍCULO 238: Amenazas naturales y riesgo:

Por sismo: Amenaza moderada: 175, 176, 188, 190, 191, 192 y 193; parcialmente las manzanas 178, 179, 186, 187 y 189.

Por fenómenos de remoción de masa: Amenaza baja: Manzanas 175, 176, 177, 191, 192 y 193; parcialmente las manzanas 106, 178, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 280, 281 y 282.

Aptitud del terreno para la construcción: Aceptable: 175, 176, 177, 190, 191, 192, 193.

ARTÍCULO 239: Zonificación: Zona 1: manzanas: 175, 176, 177, 178, 179, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192 y 193. (Solo aplica para los costados de manzanas pertenecientes al área de influencia del centro histórico (190, 193), en que de manera explícita, lo permita el Plan de manejo del Patrimonio urbanístico y arquitectónico Urbano Municipal. Las demás normas para estas manzanas serán las consignadas en Plan de manejo).

ARTÍCULO 240: Normas generales zona 1.

Uso: Residencial.

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar.

Usos complementarios:

Actividad comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1).

Actividad comercial y de servicios (ACS) del grupo 2 (G2): Sobre las carreras 47 y 48 y sobre la calle 54.

Venta de bienes del grupo 3 (G3): Sobre las carreras 47 y 48 y sobre la calle 54.

Venta de bienes grupo 4A (G4A): Manzana 175. Supeditada al cumplimiento de normas de carácter ambiental y técnico que regulan su funcionamiento.

Venta de servicios grupo 4F (G4F): En la manzana 175, anexo a las estaciones de servicio; carrera 47 entre calles 53 y 53; Calle 54 entre carreras 45 y 47.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Actividades industriales, (AI) de los grupos 1 y 2 (G1, G2).

Actividades institucionales (AINS) del grupo 1 (G1).

Actividades institucionales (AINS) del grupo 2 (G2): Manzana 177 (Coliseo Municipal).

Las actividades industriales del grupo 2 (G2) requieren de locales especializados y cumplirán con lo dispuesto en el Artículo 18 del presente estatuto. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud Municipal fijarán las condiciones mínimas de operatividad y constatarán su cumplimiento, previa expedición de la licencia de funcionamiento. De igual manera la licencia de funcionamiento para actividades institucionales estará supeditada al cumplimiento de las normas que para cada uno de los casos fije la Oficina Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud Municipal. En ambos casos deberá tenerse en cuenta las condiciones estructurales de la edificación, sus acabados, las condiciones sanitarias, la posible contaminación ambiental (ruidos, olores, etc.), la minimización de riesgos, y demás que se consideren para cada caso en particular, o se tengan previstos por otras entidades. El Consejo Municipal de Gestión de Riesgos y Desastres será ente consultor en esta materia cuando se considere pertinente.

Tratamiento: Consolidación, con las siguientes excepciones.

Recuperación y mejoramiento (parques y escenario deportivos): Manzanas catastrales 176 y 177 (Parque del Bombero, Coliseo Municipal).

Conservación y restauración urbanística: Manzana 191 (Biblioteca municipal).

Área y frente mínimo de lotes:

Frente mínimo: Seis (6) metros para edificaciones hasta de dos (2) pisos. Ocho (8) metros para edificaciones de tres (3) pisos y para usos diferentes al residencial y comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1), industrial (AI) de los grupos 1 y 2 (G1 y G2) o institucional (AINS) del grupo 1 (G1).

Área mínima:

Setenta y dos (72) metros cuadrados para edificaciones hasta de dos (2) pisos.

Noventa y seis (96) metros cuadrados para edificaciones de tres (3) pisos y para usos diferentes al residencial y comercial y de servicios (ACS) del grupo 1 (G1), industrial (AI) de los grupos 1 y 2 (G1 y G2) o institucional (AINS) del grupo 1 (G1).

Alturas: Tres (3) pisos máximo.

Alturas contadas a partir del nivel del andén de la calle adyacente o a partir de un máximo de uno con cuarenta (1.40) metros sobre el nivel del mismo andén.

Voladizos: Un metro (1) máximo sobre las carreras 47, 48 y 49; calle 54 entre carreras 45 y 47. Ochenta (80) centímetros máximo para el resto de la zona.

Aislamientos: Posterior: Para edificaciones hasta de dos (2) pisos: Un área mínima de diez con ochenta (10.80) metros cuadrados y lado no menor a uno con ochenta (1.80) metros, a partir del primer piso.

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Para edificaciones de tres (3) pisos: Un área mínima de diez y nueve con veinte (19.20) metros cuadrados y lado no menor a dos con cuarenta (2.40) metros a partir del primer piso.

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Cuando el lote a edificar presente en su parte posterior taludes verticales ascendentes o cuando estos sean generados por la obra a realizar, mayores a dos con cuarenta (2.40) metros, no se aplicará el aislamiento posterior, pero el proyecto contemplará un área mínima no menor a lo arriba estipulado de acuerdo al número de pisos, en patios interiores.

La misma medida se aplicará cuando las construcciones aledañas no hayan contemplado su aislamiento.

Cuando el área a edificar presente en su parte posterior taludes verticales descendentes mayores a uno con cincuenta (1.50) metros, el aislamiento posterior se aplicará para todo el ancho del lote o el área afectada, cumpliendo con las dimensiones mínimas arriba enunciadas.

En los casos en que la construcción o parte de esta coincida con el lindero posterior del predio, esta no podrá tener ningún tipo de abertura sobre los predios vecinos.

Las contenciones y demás tratamientos de los taludes deberán ser parte de los diseños del proyecto.

No se permitirá la construcción en lotes con pendientes iguales o superiores al 60% (27°).

Patios interiores: Aquellos que sirven para iluminar y ventilar espacios de la vivienda no podrán tener lados menores a uno con cuarenta y cinco (1.45) metros en edificaciones hasta de dos (2) pisos y de uno con ochenta (1.80) metros en edificaciones de tres (3) pisos.

Antejardines: No se presentan en la zona. Excepción de los presentes en la manzana 191 (Biblioteca Municipal) y los aislamientos del Coliseo Municipal que deberán conservarse.

Culatas: Las culatas resultantes serán tratadas arquitectónicamente con acabados que no requieran conservación, prohibiéndose totalmente el uso de láminas de zinc.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Cerramientos: Los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimitan patios tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta (2.50).

Estacionamientos: Sobre la calle 54 y las carreras 47 y 48, los estacionamientos requeridos para las áreas de actividad comercial permitidas, se harán al interior del paramento de construcción.

El Plan Vial Municipal deberá contemplar los requerimientos técnicos de trazado y señalización para este tipo de situaciones; mientras tanto cualquier solución propuesta en los proyectos ubicados sobre esta vía, serán previamente concertados con la Secretaría de Tránsito e Infraestructura y la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Índices de construcción y de ocupación: Serán los resultantes de la correcta aplicación de los incisos anteriores.

En la manzana 191, ocupada por la Escuela Hugo Toro Echeverri y la Biblioteca Municipal, se podrá, si se considera la determinación de que la biblioteca sea parte del Centro Cultural Municipal, proyectar parte de sus actividades en un segundo piso, conservando el estilo de la construcción existente.

GENERALIDADES DEL SECTOR

El predio está ubicado en sector residencial, en la Calle 52, entre Carreras 48 y 49, del municipio de Sevilla Valle, antes de la IPS COSMITET.

LINDEROS DEL INMUEBLE

CONSTITUIDOS POR ESC. 146 DE FECHA 10-02-87 DE LA NOTARIA 2 DE SEVILLA.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

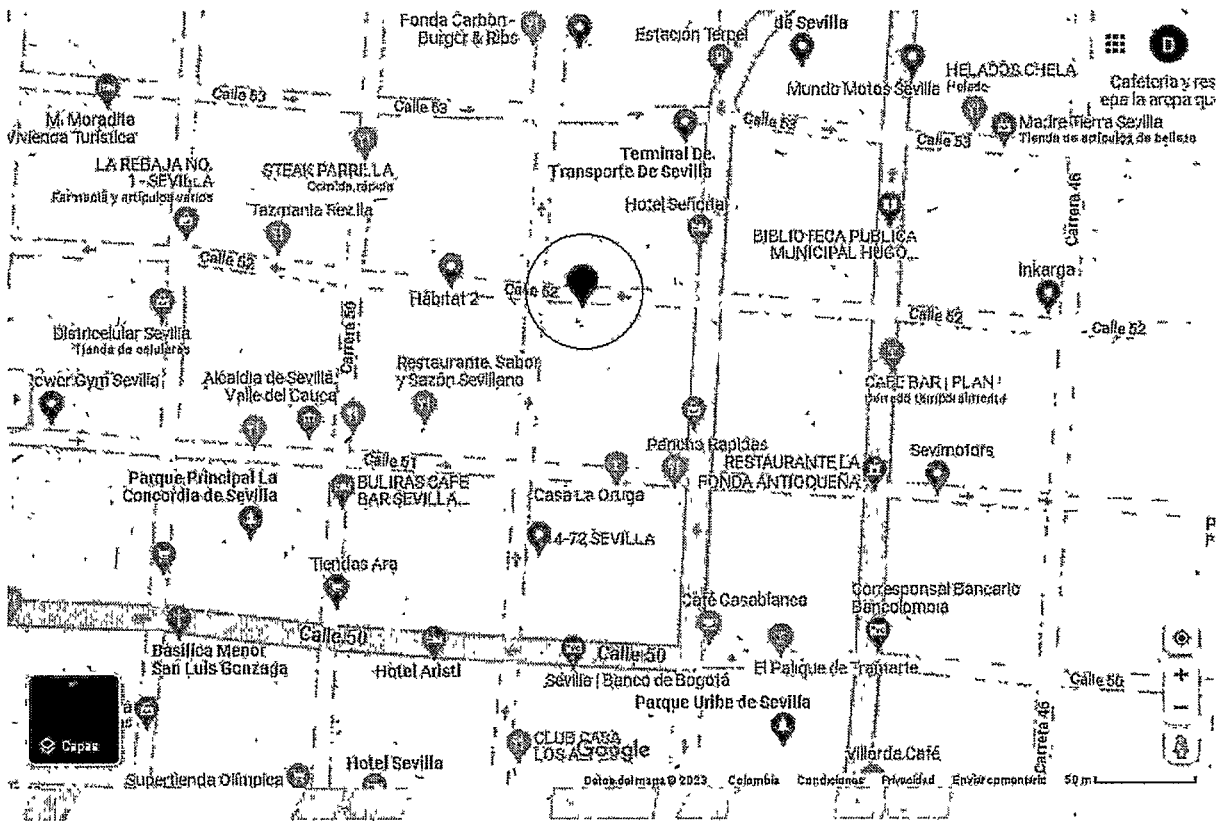
De acuerdo con la reglamentación del municipio, el sector se encuentra en estrato 3.

EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Acceso al predio desde por la Calle 52 entre Carreras 48 y 49.

LOCALIZACIÓN

4°15'55.9"N 75°55'58.4"W



DESCRIPCIÓN DE AREAS:

Área de terreno según CTL: 20 m2.

Área de terreno según Escritura: No suministrada.

Área de terreno según Catastro: 90 m2.

Área de terreno valorada: 90 m2.

Área construida: 0 m2.

Nota: El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados (Certificado de Tradición y Libertad). Dicha área fue medida y corroborada en la inspección técnica y se aproxima más al área catastral, y debe considerarse aproximada por no tratarse de un levantamiento topográfico formal. Se liquida el área catastral por ser más aproximada a la realidad del inmueble.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

METODOLOGÍA:

METODO DE COMPARACIÓN:

REFERENCIAS DEL ESTUDIO DE MERCADO

No.	Foto	Descripción	Explicación Factores
Dato 1		Casa en el centro del municipio a 1 cuadra del inmueble tasado, casa antigua adecuada como oficina de la notaría segunda, buena ubicación, transacción en venta reciente.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: Oferta propia - Transacción histórica.	
Dato 2		Casa ubicada en el marco de la plaza principal del municipio a pocas cuadras del inmueble tasado, casa con adecuaciones para uso comercial, estructura antigua.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: https://mncaraiz.com.co/inmueble/casa-	
Dato 3		Casa en el centro del municipio, a 1 cuadra de la plaza principal y a 1 cuadra del inmueble tasado, transacción histórica de venta.	No se aplican factores en la oferta por tratarse de un predio de tamaño y ubicación similar.
		Link: Oferta propia - Transacción histórica.	

DIRECCIÓN	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPUJ. PC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCC	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONST. M2	TERRENO AREA	TERRENO UN	VALOR UNITARIO TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICAC	VALOR TERRENO HOMOG.
CALLE 51 # 48-37	3178069352	\$ 465.000.000	4%	\$ 446.400.000	\$ 187.200.000	\$ 259.200.000	260,00	260,00	M2	\$ 996.923	1,00	1,00	\$ 996.923
CARRERA 50 # 50-08	3054029706	\$ 1.400.000.000	4%	\$ 1.344.000.000	\$ 794.020.000	\$ 549.980.000	1.073,00	571,00	M2	\$ 963.167	1,00	1,00	\$ 963.167
CARRERA 50 # 51-55	3178069352	\$ 475.000.000	4%	\$ 456.000.000	\$ 201.780.000	\$ 254.220.000	342,00	280,00	M2	\$ 907.929	1,00	1,00	\$ 907.929

PROMEDIO M2	\$ 955.000
DESVIACION	44.929
COEFICIENTE DE VARIACION	4,70%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
100	1,996
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.007.709
LÍMITE INFERIOR	\$ 901.237

VALOR ADOPTADO TERRENO	\$ 955.000
------------------------	------------

Activar

Se toma un valor por metro cuadrado para lote de **\$955.000 COP** de acuerdo a lo encontrado en el método de comparación.

METODO DE REPOSICIÓN

Fito y Corvini											
DESCRIPCION	Area m2	EDAD	VIDA UTIL	% DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL REPOSICION
Casa 1	260,00	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 1.400.000	\$ 683.397	\$ 716.603	\$ 720.000	\$ 364.000.000
Casa 2	1093,00	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 1.450.000	\$ 707.804	\$ 742.196	\$ 740.000	\$ 1.584.850.000
Casa 3	280,00	50	100	50,00%	3,5	58,15%	\$ 1.400.000	\$ 814.156	\$ 585.844	\$ 590.000	\$ 392.000.000

Utilizando la tabla de depreciación de Fito y Corvini se encuentran los valores de reposición para las construcciones descritas en la tabla anterior.

Se calcula una vetustez de 50 años para las casas encontradas en ofertas y en transacciones recientes en el sector.

CÁLCULO DEL AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO /M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	90	\$ 955.000	\$ 85.950.000
VALOR TOTAL			\$ 85.950.000

Tenemos un total de Ochenta y cinco millones novecientos cincuenta mil pesos \$85.950.000 COP.

Nota: Se valora el área catastral, dado que las mediciones realizadas en sitio son aproximadas y no constituyen un levantamiento arquitectónico formal, el área medida es de 90 M2.

M

José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

Jose miguel Aranzazu a.

Firma Perito

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO

AVAL - RAA 1113304560

METODOLOGIAS UTILIZADAS

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.

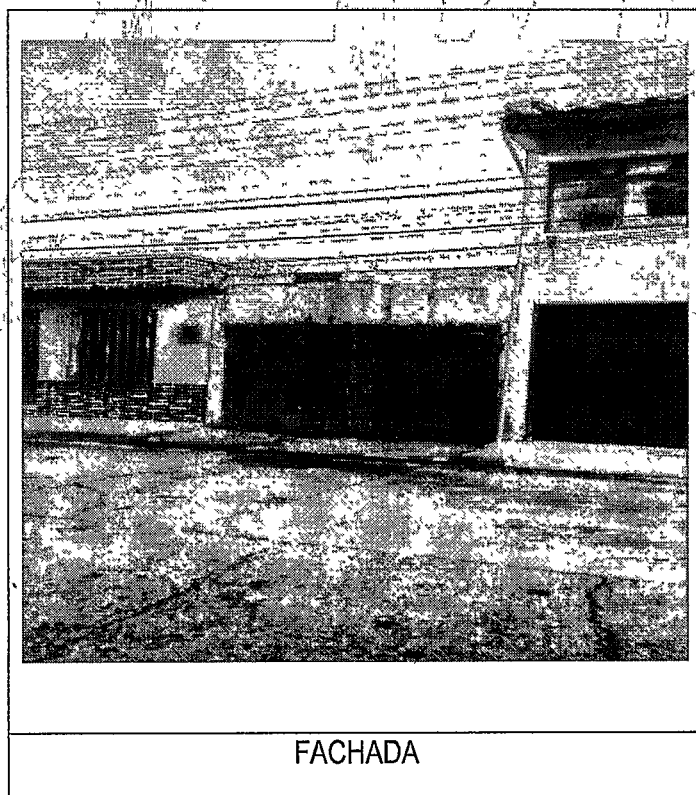
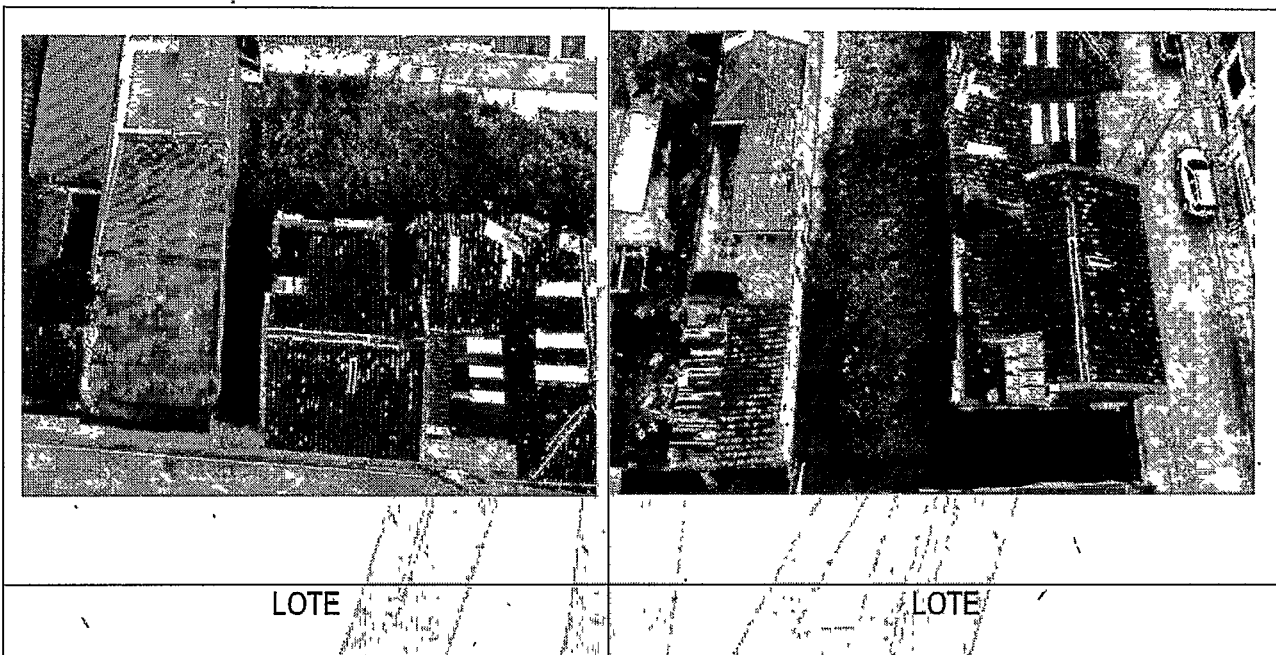
COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada, este método se utilizó para restar el valor de construcción estimado en las ofertas utilizadas en el estudio de mercado.

Nota: El presente informe solo podrá ser utilizado para los fines descritos por parte del solicitante el cual fue conocer el estimado del valor comercial a partir de las metodologías valuatorias vigentes.

M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352

REGISTRO FOTOGRAFICO

Propiedad..



M José Miguel Aránzazu perito inmuebles urbanos y rurales
Josmi0310@gmail.com CEL: 3178069352



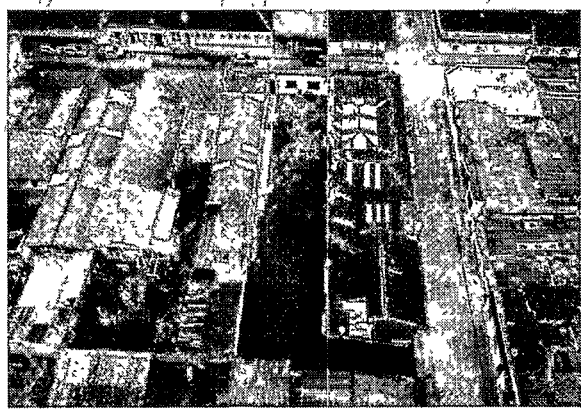
ENTORNO



ENTORNO



LOTE



LOTE

ANEXOS:

CONSULTA CATASTRAL:



CAPAS : BUSQUEDA RESULTADO

STREET

Valor
767360100000001930018000000000

BUSCAR

Direccion C 52 48 39

Destino Habitacional

Area terreno 90 m²

Area construida 83 m²

Municipio SEVILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN ACTUALIZADO (CABIDA Y LINDEROS):



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin.No: 230613366878039843

Nro Matrícula: 382-12897

Página 1 TURNO: 2023-382-1-4898.

Impreso el 13 de Junio de 2023 a las 02:04:30 PM

"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: 382- SEVILLA. DEPTO: VALLE DEL CAUCA. MUNICIPIO: SEVILLA. VEREDA: SEVILLA.

FECHA APERTURA: 12-02-1987. RADICACION: 87-387. CON ESCRITURA DE: 10-02-1987.

CODIGO CATASTRAL: 76736010000000193001800000000000. COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION.

NUPRE: CD00001TVMF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

COMO LOS DOS LOTES SE DETERMINAN Y SON MATERIA DE LA PRESENTE VENTA, FORMADA UN SOLO GLOBO, POR CONSIGUIENTE LA PROPIEDAD QUE QUEDA DETERMINADA ASI: UN LOTE DE TERRENO O SOLAR DE FORMA IRREGULAR, SEGUN DECLARAN LAS PARTES QUE EN EL LOTE SE CONSTRUYA UNA CASA DE HABITACION DE DOS (2) PLANTAS DESTINANDO LA PRIMERA PLANTA AL SERVICIO DE GARAJE. VER LINDEROS DEL ENGBRAMIENTO, CONSTITUIDOS POR ESC. 140 DE FECHA 10-02-87 DE LA NOTARIA 2 DE SEVILLA, SEGUN DECRETO 1711 DE AGOSTO DE 1994.

AREA Y COEFICIENTE

AREA-HECTAREAS- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS CUADRADOS- AREA CONSTRUIDA- METROS CUADRADOS- CENTIMETROS- CUADRADOS

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

A LA MATRICULA N. 382-0010.058.- ANOTACION N. 01.- REGISTRO DEL 02-02-83, ESCRITURA 670 DE FECHA 22-11-82 DE LA NOTARIA 2 DE SEVILLA.- DE HERNANDEZ OSPINA DANIEL.- A RINCON DE OSPINA MERCEDES.- VALOR DEL ACTO \$380.00 NATURALIZA JURIDICA DEL ACTO COMPRAVENTA.- CODIGO 101.- A LA MATRICULA N. 382-0009.402.- ANOTACION N. 01.- REGISTRO DEL 20-10-81, ESCRITURA 369 DE FECHA 29-09-83 DE LA NOTARIA 2 DE SEVILLA.- DE REGISTRO MANUEL ANTONIO A: RINCON DE OSPINA MERCEDES.- VALOR \$ 11.000.00 NATURALIZA JURIDICA DEL ACTO COMPRAVENTA DOS LOTES. CODIGO 101.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 52 ENT KR 48 Y 49

Nota: El certificado RAA del mes en curso va adjunto como archivo independiente.