

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: MAURICIO BENITEZ GONZALEZ
RADICACION: 2019-00116-00

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL PUERTO TEJADA – CAUCA

Puerto Tejada, 24 de febrero de 2022.

RADICACIÓN: 2019-00116-00
PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: MAURICIO BENITEZ GONZALEZ
ASUNTO: CORRE TRASLADO AVALÚO

AUTO N° 163

ASUNTO A TRATAR:

Pasa a despacho el proceso de la referencia, en virtud al memorial presentado por la parte ejecutante en la que manifiesta “... *adjunto me permito presentarle el avalúo efectuado el 19 de diciembre de 2021, del inmueble de propiedad del demandado, embargo y secuestro en desarrollo de la presente acción judicial, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 444 del Código General del Proceso. Manifiesto a su Señoría que estimo que el valor por el que fue avaluado este inmueble, es el correcto y es suficiente para salir a remate...*”

Como consecuencia de lo anterior, este despacho **DISPONE:**

- 1.- Del avalúo presentado por la ejecutante, en fecha 11 de febrero de 2022, **DESE TRASLADO** a las demás partes, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 numeral 2º del Código General del Proceso.
- 2.- **EJECUTORIADA** esta providencia, procédase a **FIJAR** fecha para llevar a cabo la diligencia de remate, dado que así se ha solicitado.

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: MAURICIO BENITEZ GONZALEZ
RADICACION: 2019-00116-00

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ.

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA
Doctor
ALBERTO HERNANDO BACCA LUNA
E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : MAURICIO BENITEZ GONZALEZ ✓
RADICACION : 19573-4003-001-2019-00116-00

PILAR MARIA SALDARRIAGA C., Abogada con personería reconocida en el Proceso de la referencia como Apoderada del Banco demandante, adjunto me permito presentarle el avalúo efectuado el 19 de diciembre de 2021, del inmueble de propiedad del demandado, embargado y secuestrado en desarrollo de la presente acción judicial, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 444 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

Manifiesto a su Señoría que estimo que el valor por el que fue avaluado este inmueble, es el correcto y es suficiente para salir a remate.

Del señor Juez, atentamente,


PILAR MARIA SALDARRIAGA C.
C.C. 31'243.215 de Cali
T.P. 37.373 C.S.J.

Incluido: Lo anunciado

pmsc

76
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
PUERTO TEJADA - CAUCA
Recibido por: Patricia
Fecha: 11 FEB 2022
Hora: _____

INFORME DE AVALÚO

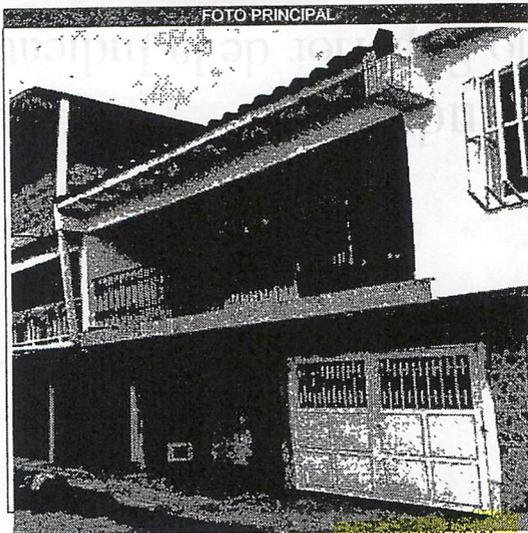
V 04

RESUMEN EJECUTIVO	
CLIENTE	MAURICIO BENITEZ GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	C.C. 76041291
DIRECCIÓN	CALLE 7A 26-72
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano ESTRATO 2
BARRIO	SANTA HELENA
CIUDAD	PUERTO TEJADA COD DANE 19573
DEPARTAMENTO	CAUCA
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL
VALUADOR	JAHIR ANDRES NARVAEZ
IDENTIFICACIÓN	1.080.900.049

ANTECEDENTES	
FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	211243496
FECHA DE VISITA	19 de diciembre de 2021
FECHA DE INFORME	Bancolombia
ENTIDAD	007
EDAD (AÑOS)	29
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Información
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS			
PROPIETARIO	MAURICIO BENITEZ GONZALEZ		
NUM. ESCRITURA	722	NUM. NOTARIA Única	FECHA 24/09/2014
CIUDAD ESCRITURA	PUERTO TEJADA	DEPARTAMENTO	CAUCA
CEDEULA CATASTRAL	19573 010003360000000.		
CHIP	No aplica		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VALOR IMPUESTO PREDIAL	Sin información		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	No aplica		

M. INMOB. CASA	N°	130-9648
M. INMOB.	N°	



DESCRIPCIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa, de disposición medianera, no sometida al régimen de propiedad horizontal, ubicada en el municipio de Puerto Tejada, 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.

ASPECTO JURÍDICO En el Certificado de tradición con Folio de Matricula Inmobiliaria 130-9648 impreso el 19/12/2019, se registra un área de terreno de 108 m2.

Notas

1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de los documentos aportados.
2. No se permitió el ingreso al inmueble por lo que se realiza un informe de avalúo de fachada.
3. Considerando que no se tiene acceso físico al inmueble, así como a la totalidad de la documentación, se estima un margen de error en informe técnico.
4. Se considera indispensable realizar una inspección física integral al predio donde se identifiquen con precisión las características del inmueble, así como sus condiciones actuales, factores determinantes para la asignación de un valor comercial.
5. Se asume un estado de conservación normal.
6. Es probable que efectuando una visita al inmueble el valor comercial asignado presente una variación significativa.
7. El inmueble cuenta con los servicios públicos con sus respectivos contadores instalados.
8. En documentos suministrados el inmueble cuenta con un área de lote de 108 m2, no registra área construida.
9. Según geoportal de IGAC, el inmueble tiene un área catastral de 180 m2. de los cuales son permitidos por concepto de índice de ocupación 151,2 m2, contado 28,8 m2 por fuera de norma, que representan el 16% del área catastral. Para efectos del presente informe se liquidará el área permitida por norma.
10. La edad del inmueble se toma del año de la declaratoria de construcción, por lo que se considera aproximada.

VALOR COMERCIAL	\$ COP	\$	167.832.000,0
Valor en Letras	CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS COLOMBIANOS		
VALOR ASEGURABLE	\$ COP	\$	134.265.600,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco.	

NOMBRES Y FIRMAS	
JAHIR ANDRES NARVAEZ Punto Actante TNSA Colombia C.C. 1080900049 R.A.A. AVAL - 1080900049	TNSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonga - SCDA) SIC 05108600

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	108	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Residencial	Forma	Regular	Fondo	18
Uso Condicionado Según Norma	No especifica	Topografía	Plana	ReL. Fte./Fdo.	1/3
Uso Prohibido Según Norma	No especifica				

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	PBOT 2006
Uso principal	S.A.	Residencial
Altura permitida	S.A.	3,00 pisos
Aislamiento posterior	S.A.	3,00 m
Aislamiento lateral	S.A.	
Antejardín	S.A.	
Índice de ocupación	S.A.	0,70
Índice de construcción	S.A.	Resultante
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	151,20 m ²
Área Catastral	180,00 m ²
Área licencia de construcción	
Área valorada	151,20 m ²

OBSERVACIONES

El inmueble tiene un área catastral de 180 m² de los cuales son permitidos por concepto de índice de ocupación 151,2 m², contando 28,8 m² por fuera de norma, que representan el 16% del área catastral.

SECTOR

Tipo de Zona	Urbana	Estado de seguridad, orden público o emergencia social	Ninguno
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar		
Demanda / Interés	Medio		

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Comercial	Suficiente	400 - 500	Tiene	
Escolar	Suficiente	400 - 500	Tiene	
Asistencial	Escaso	500 o más	Tiene	No Aplica
Estacionamientos	Escaso	500 o más	Tiene	No Aplica
Áreas verdes	Suficiente	400 - 500	Tiene	No Aplica
Zonas recreativas	Suficiente	400 - 500	Tiene	No Aplica
Transporte público	SI	Tipo Público	Tiene	No Aplica
Andenes			Tiene	
Sardineles			Tiene	
Acueducto			Tiene	No Aplica
Alcantarillado			Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica			Tiene	No Aplica
Telefonía			Tiene	No Aplica
Gas Natural			Tiene	No Aplica

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

El inmueble se encuentra en un sector residencial donde predominan viviendas de dos pisos, cerca del Colegio Fidelina Echeverry, el estadio Villa Olímpica, tiendas de barrio, hoteles y parques. Vías principales esta la carrera 26 y la calle 6.

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Estructura	Tradicional
Avance (En construcción)	100%	Estado	Bueno
Estado de conservación	Bueno		
Nº de Pisos	2		
Nº de Sótanos			
Vida Útil	100		
Vida Remanente	71		
Altura (m)	5		

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: 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.

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m ²	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unil. [\$/m ²]	Valor [\$/m ²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.No	Sup.				
Área del sujeto:						PROMEDIO								

Leyenda:
 Ublc.: Ubicación
 Form.: Forma
 Top.: Topografía
 F.No.: 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. \$/m ²	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Valor [\$/m ²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$			
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.No	Edad				C/T	LT	
1	Puerto Tejada	3214884030	24	Similar	\$ 1.000.000	70	117	S	S	S	0,94	1,00	1,00	1,00	0,94	\$ 208.571	\$ 140.000.000
2	Puerto Tejada	3234763161	22	Similar	\$ 1.080.000	60	110	S	S	S	0,94	1,00	1,00	1,00	0,94	\$ 213.333	\$ 140.000.000
3	Puerto Tejada	318866184	10	Similar	\$ 870.000	60	90	S	S	S	0,86	1,00	1,00	1,00	0,96	\$ 215.000	\$ 95.000.000
4	Ciudad de sur	3013438496	10	Similar	\$ 980.000	40	68	S	S	S	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	\$ 206.000	\$ 78.000.000
Edad Sujeto				-29	Área del sujeto:		106	180	PROMEDIO					\$ 210.726	\$ 113.250.000		

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 m ² C/T HOM.	\$ 1.108.915
Promedio m ² C/T	\$ 1.167.981
Media Aritmética	\$ 210.726
Desviación Estándar	4.165
Coef. De Variación	1,98%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Precio Unil. [\$/m ² /mes]	Área Lote m ²	Área Const m ²	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Valor Unil. resultante [\$/m ² /mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.No	Edad			
Edad Sujeto				29	Área del sujeto:		PROMEDIO							

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	https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/8905478-venta-casa-en-puerto-tejada-4-alcobas-117-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est (T+C) No. 2	https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/8683939-venta-de-casa-en-ciudad-del-sur-puerto-tejada?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est (T+C) No. 3	https://www.dh.com.co/tema/casa-en-quimera-ed-1100694543
Est (T+C) No. 4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-puerto-tejada-chico-2-habitaciones-2-banos/MC.2733362
Est (T+C) No. 5	
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	

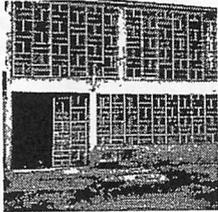
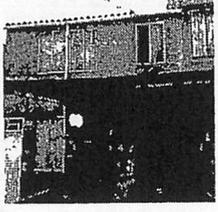
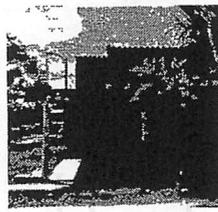
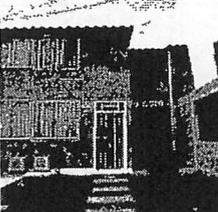
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado

EXPLICACIÓN METODOLOGÍAS Y DEFINICIÓN DE VALOR

Se adjuntan 4 ofertas de casas ubicadas en el municipio, se consideran comparables en números de pisos. El factor de negociación se establece a partir de la disposición de los oferentes a negociar. Se opta por la media del mercado.

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
	<p>casa en Puerto Tejada consta de dos pisos con cocina, sala, comedor, cuatro alcobas, pisos en cerámica.</p>		<p>Casa en Ciudad del Sur consta de dos pisos, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cocina sencilla enchapada, cubierta en terril.</p>
	\$ 140.000.000		\$ 140.000.000
Fuente: Puerto Tejada		Fuente: Puerto Tejada	
Referencia	3	Referencia	4
	<p>Casa esquinera en el barrio Ciudad del sur, vía Cali a puerto Tejada. Consta de 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina, zona de ropas.</p>		<p>Consta de 2 habitaciones . 2 baños baño social y el de las habitaciones, sala comedor , cocina azulejada, patio .</p>
	\$ 95.000.000		\$ 78.000.000
Fuente: Puerto Tejada		Fuente: Ciudad de sur	
Referencia		Referencia	
Fuente:		Fuente:	

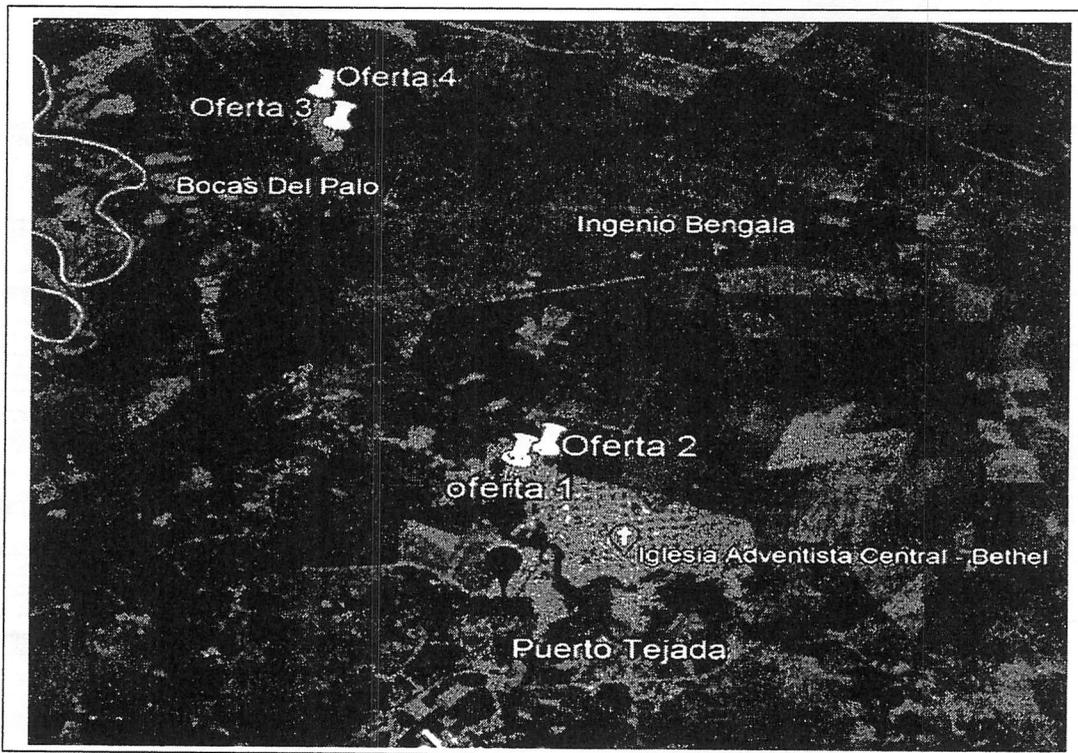
SALVEDADES

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 una 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 estudio.

Método Comparativo o de **MARKET**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sueto) 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.

Uso, es el destino que se le da a un inmueble, como son: deprecación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), cuota de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

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

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, analiza 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, están dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.



Calle 99 No. 13A - 30
Bogotá, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 60 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$	
Lote	Lote	m ²	108,00	\$ 210.000,00	\$ 22.680.000,00	
Subtotal Terreno					\$ 22.680.000,00	
Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Construcción	Casa	Mampos, estructural	m ²	151,20	\$ 960.000,00	\$ 145.152.000,00
Subtotal Edificaciones					\$ 145.152.000,00	
GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$	
Subtotal					\$ 0,00	

Fecha:	19/12/2021	TOTAL COMERCIAL	\$ 167.832.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

Valor Integral Sobre Construcción \$ 1.110.000,00
Tiempo Esperado de Comercialización (meses) 18 meses

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALUO

La compañía valuadora así como el valuator no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, 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 valoratoria 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 valoración, 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 aprenden 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 valuator no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del pento 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.

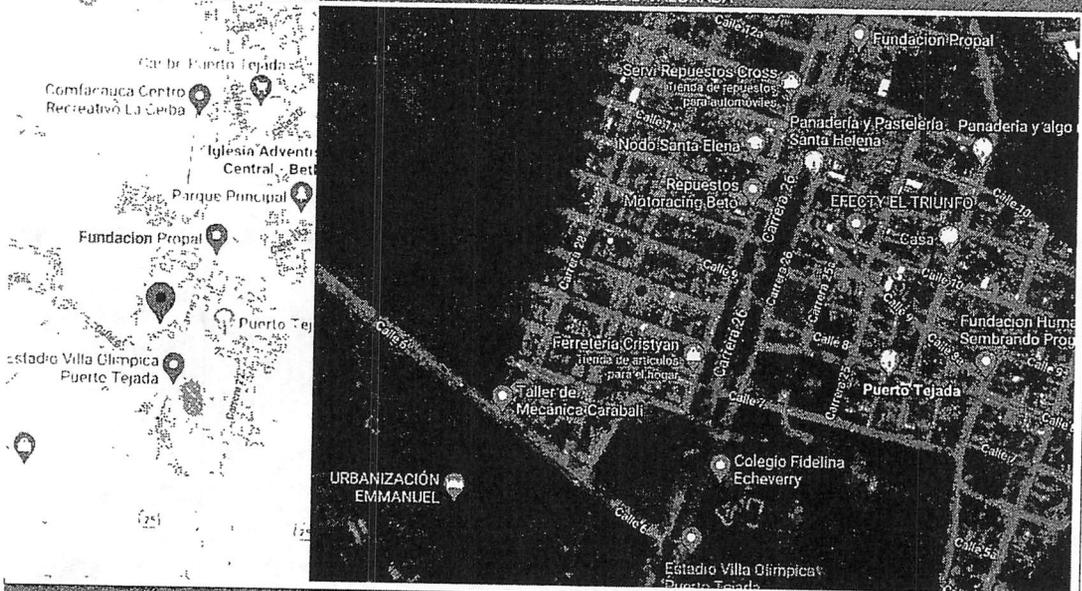
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes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

El presente Avalúo es de USO exclusivo de(los) 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 valoración 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 | 3.224611 | Longitud | -76.424528

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS

Consulta Catastral ✕

Número predial: 1957301000000336001500000000

Número predial (anterior): 19573010003360015000

Municipio: Puerto Tejada, Cauca

Dirección: C 7A 26 72 Lo 15 Mz K

Área del terreno: 108 m²

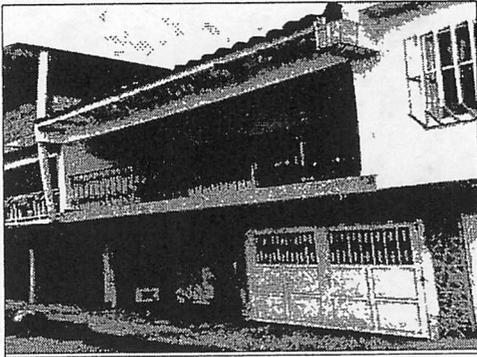
Área de construcción: 180 m²

Destino económico: HABITACIONAL

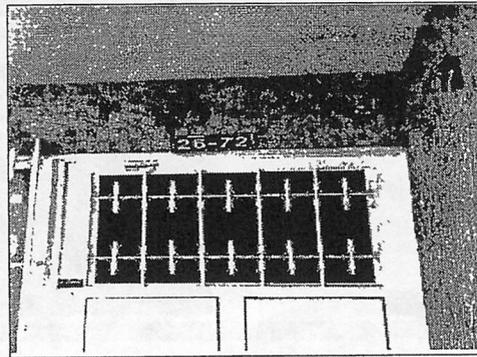
Número de construcciones: 2

Construcciones:

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



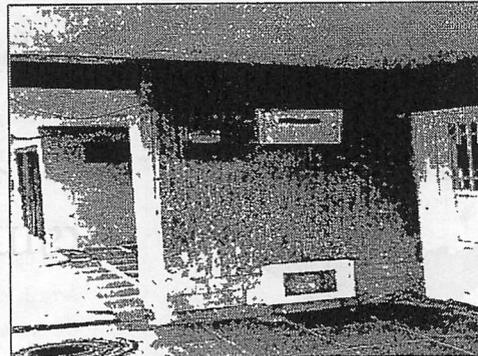
FACHADA



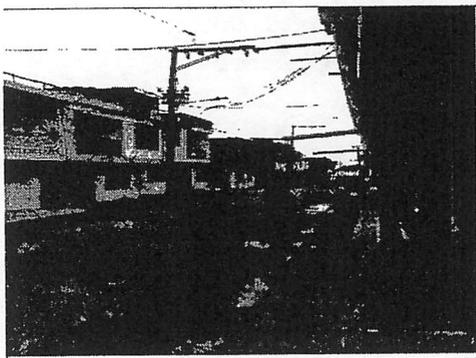
NOMENCLATURA



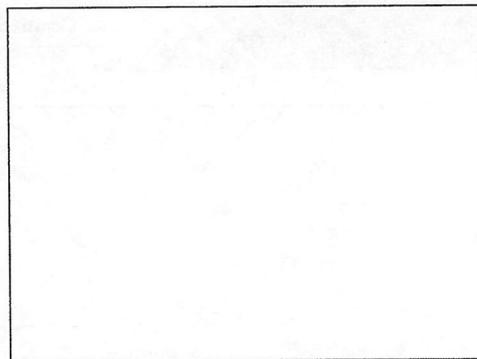
ENTORNO



SERVICIOS



ENTORNO



ANEXOS

DESCRIPCIÓN: CASITA Y LINDEROS:

LOTE DE 108M2 CON CASA, LINDEROS CONSTA EN LA ESCRITURA 1270 DE 25-11-92 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA
DECRETO 1711 DE JULIO 984.

COMPLEMENTARIOS:

DE LA TRADICIÓN: 01.- ADQUIRO URBANIZACION DE SANTA ELENA EN MYOR EXTENSION POR COMPRA A SOTO T PEDRO CAMILA HOLGUIN DE QUINTERO Y CIA S.C.A SEGUN ESCRITURA 589 DE 16 DE OCTBRE DE 1984 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1985 AL FOLIO REAL DE 130-0005212.- 02.- ADQUIRO CAMILA HOLGUIN DE QUINTERO Y CIA S. EN C POR APORTE QUE LE HIZO HOLGUIN DE QUINTERO SEGUN ESCRITURA 034 DE 4 DE AGOSTO DE 77 NOTARIA 21 DE BOGOTA REGISTRADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DEL MIMO AÑO AL FOLIO REAL 130-0002258.- 03.- ADQUIRO HOLGUIN QUINTERO CAMILA (MUSEO SOTO) POR ADJUDICACION EN LAS SUCCESION DE SOTO DE COBRALAVARO SEGUN SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1967 DEL JUZGADO 16 CIVIL CLASE A BOGOTA REGISTRADA EL 19 DE 1967 LIBRO 1 PARTIDA N 44, PROTOCOLO N 103 DE BOGOTA POR ESCRITURA DE 29 DE JULIO DE 1968 REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE MISMO AÑO AL LIBRO N 103.- 04.- ADQUIRO HOLGUIN DE SOTO CAMILA DEL MISMO NOMBRE, ADJUDICACION EN LAS SUCCESION DE SOTO DE COBRALAVARO EN EL PUNTO ANTERIOR POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION PARCIAL DE LA SOCIEDAD PERIOD NEGRO UNITARIA SEGUN ESCRITURA 248 DE BOGOTA DE 1968 NOTARIA 9 DE BOGOTA REGISTRADA EL 23 DE FEBRERO DE 1968 AL LIBRO N PARTIDA N 87.

Descripción: Ubicado en la Calle 7 A No. 25-72, LOTE 15 Manzana K, de la URBANIZACIÓN SANTA ELENA en la ciudad de Puerto Tejada, Departamento del Cauca; Un lote de terreno, con un Área: 108 M2, cuyos linderos especiales son los siguientes NORTE: Con lote No. 22 de la Manzana K, SUR: Con el lote No. 22 de la manzana H calle intermedia, ORIENTE: Con el lote No. 14 de la manzana K, OCCIDENTE: Con el lote No 16 de la manzana K, PARAGRAFO: El referido inmueble se identifica

ARTÍCULO 133: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA CADA ÁREA DE ACTIVIDAD: Establézcase las siguientes normas

PARA EL ÁREA RESIDENCIAL:

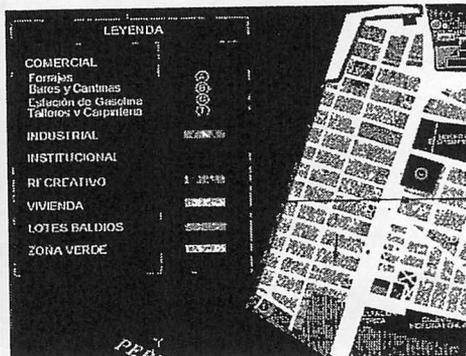
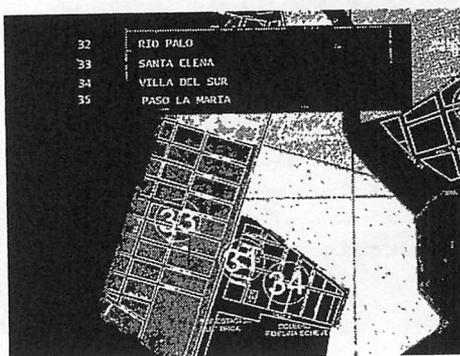
Para vivienda de interés social o residencial I:

Área mínima del lote: 84 m2
Frente mínimo del lote: 6 mt
Índice de ocupación: 0.70
Aislamientos
Posterior: 3 metros a partir del nivel del terreno (primer (1) piso).
Antejardín: 2 metros, solo se exige sobre vías peatonales.
Altura máxima: 2 pisos o seis (6) metros
Garaje: en soluciones de conjunto se exige un (1) estacionamiento
Por cada siete (7) viviendas mínimo

Para Residencial Normal:

Área mínima del lote: 140 m2
Frente mínimo del lote: 7 mt
Índice de ocupación: 0.60
Aislamientos
Posterior: 3 metros a partir del terreno (primer (1) piso).
Antejardín: En áreas de nuevo desarrollo será de 3 metros mínimo, en

ANEXOS





PIN de Validación: b3430aa7



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 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 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 29 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso , Puentes , Acueductos y conducciones , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 29 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		



PIN de Validación: b3430aa7



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	29 Ene 2019	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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



* PIN DE VALIDACIÓN

b3430aa7

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 catorce (14) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3430aa7



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal