

Señor:

JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO.
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

Dte: MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO
Ddo: JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED.

RAD: 2010 - 00259

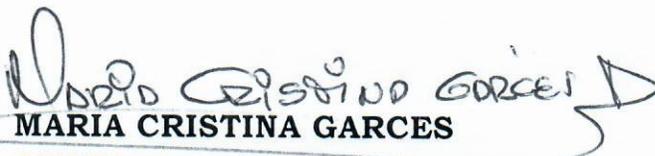
Ref. Poder Especial.

MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 31.276.943 de Cali - Valle, respetuosamente manifiesto a usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado **EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.130.631.691 de Cali, con Tarjeta Profesional N° 309.223 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ante usted en mi nombre y representación continúe con el presente tramite hasta su terminación, **PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO** de la referencia, en contra del señor **JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED**, identificado con cedula de ciudadanía N° 10.491.150 de Santander de Quilichao - Cauca.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, hacer postura y/o solicitar adjudicación en diligencia de remate y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión Artículo 77 del Código General del Proceso.

Solicito Señor Juez se sirva reconocerle personería a mi apoderado para los fines del presente mandato.

Atentamente,


MARIA CRISTINA GARCES
RESTREPO
C.C. 31.276.943 de Cali - Valle.

Acepto,


EDWIN JHOVANY FLOREZ
DE LA CRUZ
C.C. 1.130.631.691 de Cali.
T.P. 309.223 del C.S.J.

El conocimiento a su servicio.

EDWIN JHOVANY FLOREZ
A B O G A D O

Carrera 5 No. 10-63 Ed. Colseguros Ofc. 624
3969373 / 3177004225
ejjuridico@hotmail.com
Cali - Colombia

Señor:

JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO.

E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

Dte: MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO

Ddo: JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED.

RAD: 2010 - 00259

Ref. PRESENTACION AVALUO.

EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.130.631.691 de Cali, con Tarjeta Profesional N° 309.223 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte Demandante, por medio del presente allego el AVALUÓ COMERCIAL del bien inmueble objeto del presente litigio, el cual se estimó en la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M.C. (\$57.110.000).

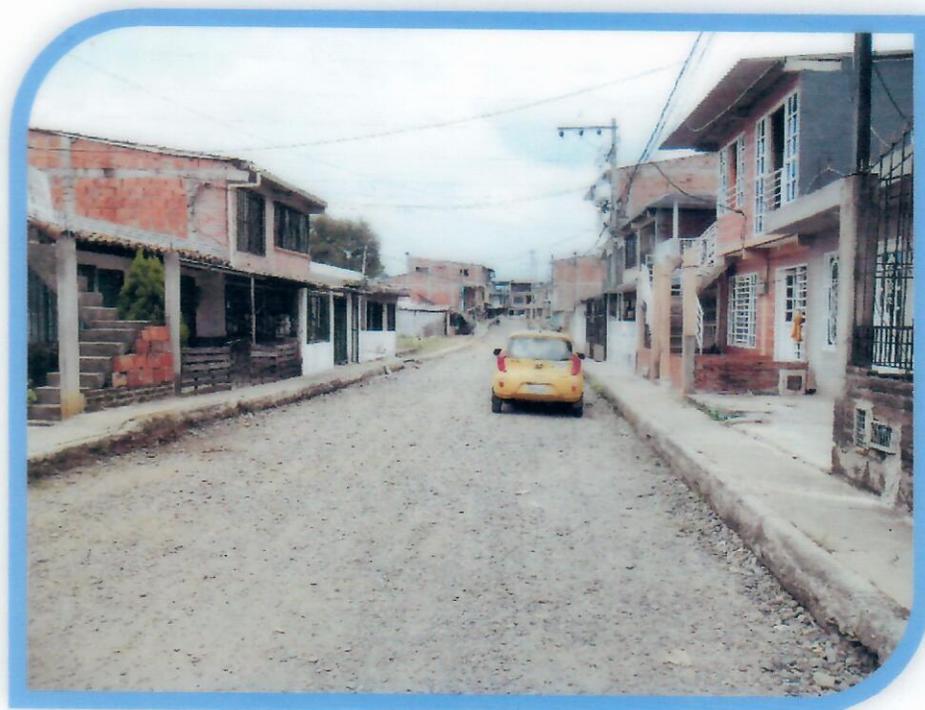
Atentamente,

E. Jhovany Florez
Abogado

EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ
C.C. 1.130.631.691 DE CALI - VALLE
TP 309.223 del C.S.J.

El conocimiento a su servicio.

AVALÚO COMERCIAL



***Inmueble ubicado en la Calle 7DS Nro. 16B-91
Lote 15 Manzana C
Municipio Santander de Quilichao, Cauca***

Santander de Quilichao, Cauca, mayo 18 de 2020



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Santander de Quilichao, 18 de mayo de 2020

Doctor:
EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ
Cali, Valle

Ref.: Avalúo comercial inmueble ubicado en la calle 7DS Nro. 16B-91 Lote 15 Manzana C

Cordial saludo,

Con todo comedimiento y respeto, atendiendo su solicitud adjunto al presente el informe de avalúo del inmueble de propiedad de José Ramiro Montoya Cavied, ubicado en el sector de la referencia.

Que, de acuerdo a las condiciones actuales de mercado, localización, estado y uso del inmueble, tiene en mi concepto un valor de Cincuenta y Siete Millones Ciento Diez Mil Pesos M/Cte. (\$57.110.000), el avalúo del inmueble corresponde a su entorno, a la estructura urbanística actual y a las condiciones constructivas, y no influyen factores jurídicos que corresponden a un estudio de títulos.

Atentamente,

OSCAR JOSÉ RAMOS
T.P. 13-336 LONJANAP
Perito Avaluador
R.N.A. – 01052060 Decreto 2150/95 y 1420/98
AVAL RAA 10477490



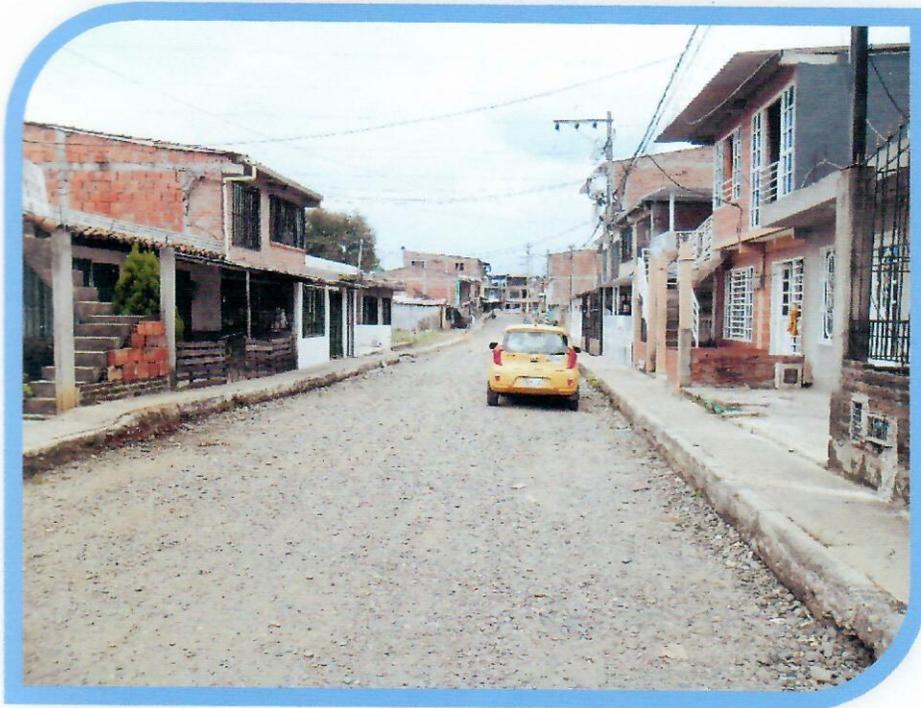
AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚO COMERCIAL



***Inmueble ubicado en la calle 7DS Nro. 16B-91 Lote 15 manzana C
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA***

SOLICITADO POR: EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ

***PERITO AVALUADOR: OSCAR JOSÉ RAMOS
MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES “LONJANAP”
REG. MATRÍCULA R.N.A/L. 013 – 336
AVAL RAA 10477490***

Santander de Quilichao, Cauca, mayo 18 de 2020



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
INTRODUCCIÓN	
OBJETIVO	
1. ASPECTOS GENERALES	5
2. DERECHOS DE PROPIEDAD	7
3. ESTUDIO JURÍDICO	7
4. LINDEROS Y DIMENSIONES	7
5. INFORMACIÓN DEL SECTOR	8
6. INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE	9
7. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	9
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	10
9. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE	10
10. COMERCIALIZACIÓN	10
11. ASPECTOS LEGALES	11
12. ASPECTOS TÉCNICOS	11
13. AVALÚO CONSTRUCCIÓN	13
14. VALOR TOTAL DEL AVALÚO	14
15. OBSERVACIONES	16
16. ASPECTO ECONÓMICO	16
17. REGISTRO FOTOGRÁFICO	17
18. DOCUMENTOS ANEXOS	19



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

INTRODUCCIÓN

El presente documento de avalúo fue elaborado por Oscar José Ramos miembro de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales LONJANAP, AVAL RAA, realizando un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado, con el fin de estimar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien como son: estado general, localización, servicios públicos, vida útil, tamaño, ubicación, diseño volumen de clientes, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, normas municipales, etc., integrados en varios métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método comparativo, de renta, ideal, referencia catastral, reposición de los cuales se obtuvieron los resultados.

OBJETIVO

El objetivo del presente avalúo es obtener el valor comercial mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercado, valorización y normas urbanísticas que inciden en el valor del mencionado inmueble.



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

Edwin Jhovany Florez de la Cruz

1.2 TIPO DE AVALÚO SOLICITADO

Valor Comercial

1.3 PROPÓSITO DEL ESTUDIO

El presente estudio se realiza con el fin de estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el bien mencionado, en condiciones normales sin que medie fuerza alguna en la transacción, en un mercado abierto siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta entre personas conocedoras de valores de propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tenga ventajas sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

1.4 TIPO DE INMUEBLE

El inmueble objeto del estudio, es una casa de habitación junto con el lote de terreno.

1.5 USO ACTUAL

Vivienda familiar.



Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

1.6 DIRECCIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la calle 7DS # 16B-91 Lote 15 Manzana C, Urbanización La Primavera – Sector San Bernabé II etapa, de Santander de Quilichao – Cauca.

1.7 MUNICIPIO

Santander de Quilichao

1.8 DEPARTAMENTO

Cauca

1.9 FECHA DE VISITA

Mayo 11 de 2020

1.10 FECHA DE INFORME DE LA VALUACIÓN

Mayo 18 de 2020

1.11 AVALUADOR

Óscar José Ramos, TP 013-336 LONJANAP, R.N.A. S.I.C. No. 01052060, AVAL RAA 10477490.

1.12 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- a) *Copia Escritura Pública Nro. 3658 del 15/09/2007 Notaría Veintiuno del Círculo de Cali.*
- b) *Copia Certificado de Tradición con M.I. Nro. 132-40654 del 12/03/2020*
- c) *Copia Información Predial fecha de expedición 14/03/2020*



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

2. DERECHOS DE PROPIEDAD

2.1. PROPIETARIO

JOSÉ RAMIRO MONTOYA CAVIED
C.C. 10.491.150

2.2. TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública de compraventa 324 del 10/03/2006 Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao, Cauca.

2.3. TENENCIA LEGAL O JURÍDICA

Certificado de tradición y libertad con M.I. 132-40654 del 12/03/2020 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

2.4. NÚMERO PREDIAL

00-04-0004-1438-000, perteneciente aún a predio rural

3. ESTUDIO JURÍDICO

El evaluador no da opinión de naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que el estudio no es de su competencia.

4. LINDEROS Y DIMENSIONES

Los que obran en la Escritura Pública con Hipoteca Nro. 3658 del 15/09/2007, Notaría Veintiuno del Círculo de Santiago de Cali.



4.1. OBSERVACIONES

Para desarrollar este avalúo, el área del lote de terreno fue tomada de la escritura pública Nro. 3658 del 15/09/2007, Notaría Veintiuno de Santiago de Cali.

El área construida constatada en la visita de avalúo realizada al inmueble. Fuente: medida tomada con cinta métrica.

ÁREAS

<i>Según Escritura Pública Nro. 3658 con hipoteca con cuantía indeterminada</i>	<i>118,80 M2</i>
<i>Según Certificado de Tradición</i>	<i>118,80 M2</i>
<i>Según Información predial del 14/03/2020</i>	<i>119 M2</i>

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.1. IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Santander de Quilichao, acuerdo 007 de 2011, el inmueble materia de estudio de avalúo está localizado dentro de un sector de uso residencial aún en proceso de consolidación.

5.2. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL SECTOR

Se caracteriza el sector donde está el inmueble por tener uso residencial, el estrato socio-económico según información predial unificado año 2020, pertenece al estrato cero.

5.3. SISTEMA VIAL

Ejes viales: Carrera 13, Calle 7DSur, sobre la cual está el inmueble

5.3.1. Infraestructura de Servicios Públicos

El sector se beneficia de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basuras.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

5.3.2. Características Funcionales: Transporte Público

Desde el punto funcional en el sector circulan vehículos de servicio público como taxis y transporte informal, los cuales permiten su traslado vehicular rápidamente para cualquier sitio de la ciudad.

5.4. VECINDARIO INMEDIATO

El vecindario inmediato lo constituyen inmuebles de uso residencial de una y dos plantas.

6. INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación: Medianero por su ubicación dentro de la manzana.

Forma del Lote: Rectangular

Topografía: Plana

Aire: La aireación es buena, proveniente del ambiente de la zona rural.

Ruido: Mínimo.

Paisaje: Hace parte de la paisajística del suroccidente donde termina la cabecera municipal y comienza la parte rural.

7. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de una construcción prácticamente nueva, consta de una planta diseñada y construida como casa de habitación.

Se anota que en la parte de atrás del lote de terreno hay una ramada construida de manera provisional con materiales de esterilla de guadua, con cubierta en lámina de zinc, por su estructura y su estado actual no se tuvo en cuenta para su valoración.



8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Casa de una planta

Edad: 13 años aproximadamente

Fachada: Ladrillo farol

Cimentación: Ferroconcreto

Estructura: Portante, columnas y vigas en ferroconcreto

Muros: Mampostería en ladrillo farol sucio, en su interior con repello en cemento y estuco.

Cielorraso: No tiene, se ha acondicionado con fibra de color blanco.

Cubierta: Lámina de zinc.

Pisos: Cemento esmaltado.

Baño: Enchape de cerámica.

Cocina: Enchape en cerámica.

Carpintería: Metálica.

El predio en general presenta aceptable estado de conservación.

9. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Consta de: tres habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, lavadero afuera.

10. COMERCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, su estado actual, se considera que la comercialización está condicionada por los factores impuestos de la oferta y la demanda.

15.1 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL DEL INMUEBLE

De acuerdo con el uso permitido por la normatividad urbanística vigente el inmueble tiene el mayor y mejor uso.



11. ASPECTOS LEGALES

A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998
- Decreto 1504 del 04 de agosto de 1998
- Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998
- Decreto 1599 del 06 de agosto de 1998
- Resolución 0620 de septiembre de 2008 (Del Instituto Geográfico Agustín Codazzi)
- Decreto 422 del 08 de marzo de 2000 (Reglamentario de las Leyes 546 y 550 de 1999)

12. ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el Avalúo son:

- **TERRENO: COSTO COMPARACIÓN DE MERCADO.**
- **CONSTRUCCIÓN: COSTO POR REPOSICIÓN.**

17.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para estimar el valor del terreno se utilizó el Método de Comparación 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, así como también de encuestas realizadas a personas vinculadas a los negocios de bienes raíces de Santander de Quilichao, a Peritos Avaluadores de la Zona, Miembros Avaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca y otras lonjas, tales informaciones fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor (**Resolución IGAC 620 del 2008**).



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

ENCUESTA

No.	NOMBRE	PROFESION-actividad	VALOR M2
			TERENO
1	Encuestado 1	Comisionista de propiedad raíz	260.000
2	Encuestado 2	Comisionista de propiedad raíz	250.000
3	Encuestado 3	Perito Lonja del Cauca	240.000
4	Encuestado 4	Avaluador	250.000
5		Avaluador AVAL RAA	240.000
Media Aritmética			248.000
Desviación Estándar			8.366,60
Coeficiente de Variación < 7,5			3,3736
Coeficiente de asimetría			0,5122408
Límite Superior			256.367
Límite inferior			239.633
VALOR ADOPTADO POR M2			248.000

- El coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a $r < 7.5\%$, luego se considera la muestra aceptable.
- El Coeficiente de Asimetría positivo indica que el valor asignable es igual o superior al de la Media Aritmética y negativo que el valor asignable es igual o inferior al de la Media Aritmética.

Yo ÓSCAR JOSÉ RAMOS, dejo constancia bajo gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparable al del objeto de estimación.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

13. AVALÚO CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, un inmueble construido con los materiales con que está hecha esta construcción avaluada tiene una vida útil máxima de 100 años teniendo en cuenta que las construcciones avaluadas tienen 13 años, su vida útil actual en promedio es de 87 años.

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para realizar el avalúo de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición, el cual busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. Para la aplicación de este método es necesario tener en cuenta los siguientes ítems:

Cimentación, estructura, muros, pisos, cubierta, estructura de cubierta, cerrajería, estado de conservación, etc.

Se asume una vida útil de 100 años por la estructura.

Para calcular la depreciación del inmueble se utilizó la Tabla de Fitto y Corvini.

Los materiales y acabados utilizados en la construcción, distribución, aireación, funcionabilidad y diseño del inmueble.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Casa	13	87	10%	3	25,13%	\$ 600.000	\$150.804	\$449.196	\$ 450.000



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

14. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

ITEM	ÁREA M2	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	118,80	\$ 248.000	\$ 29.462.400
ÁREA CONSTRUIDA			
CASA	61,44	\$ 450.000	\$ 27.648.000
TOTAL AVALÚO			\$ 57.110.400
VALOR AJUSTADO			\$57.110.000

SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M/CTE.

\$57.110.000 M/CTE



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

OSCAR JOSÉ RAMOS

*Perito Avaluador Registro Matrícula R.N.A. SIC N° 01052060 Decreto 2150/95 y
1420/98 I.N° 13-336
AVAL RAA 10477490*

**MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES
(LONJANAP)**

Nota: Declaración de que no tiene interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el desarrollo del avalúo. No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluados, no tengo relación ni interés con las partes contratantes del presente avalúo, por lo tanto, obro independientemente. El informe se avalúo está basado en el conocimiento e investigaciones del banco de datos y ofertas en el mercado de activos similares y este informe de avalúo está sujeto a los requerimientos del código de ética y seriedad profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP".

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



Óscar Ramos

TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

15. OBSERVACIONES

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al Valor Objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse. Importante, no obliga a las partes interesadas.

Por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos no mayores a un (1) año, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.

Este informe es un avalúo en el cual los títulos de propiedad, áreas y linderos son responsabilidad y/o suministrados por el solicitante y/o propietario.

16. ASPECTO ECONÓMICO

Factor de Comercialidad es un índice o factor determinado por la experiencia del evaluador en el cual se conjugan variables de inflación, índices de precios, devaluación, tipo de inmueble, volumen o monto del valor, capacidad de compra, liquidez, posibilidad de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de premonición o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables, basándose en los datos disponibles.

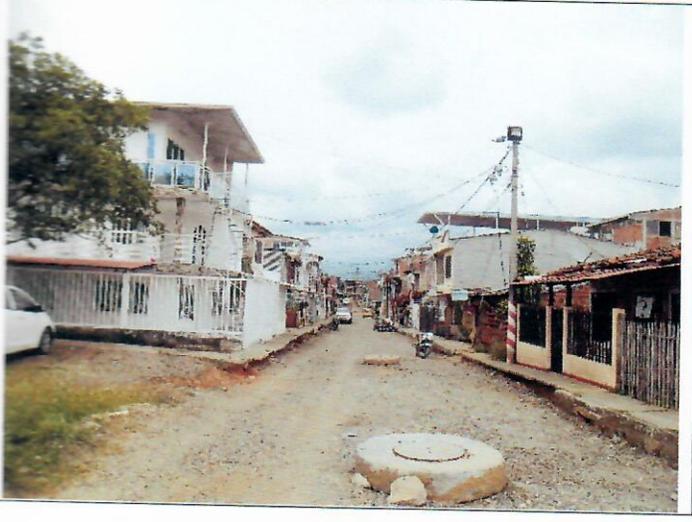
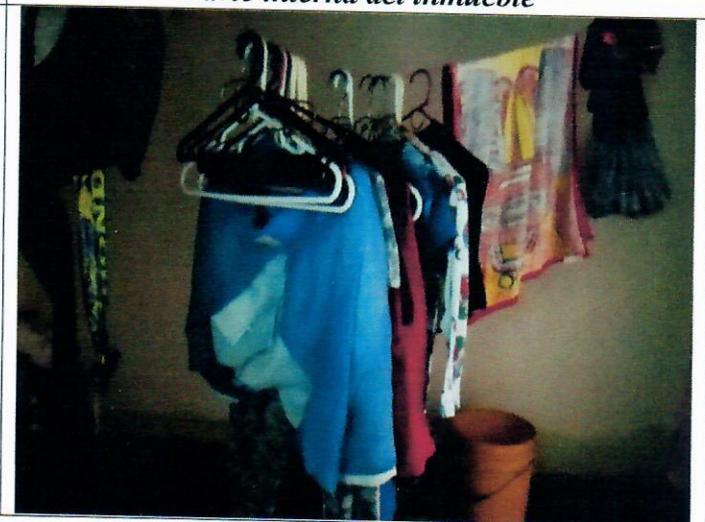


AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. - 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

17. REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE Calle 7DS # 16B-91 Lote 15 manzana C	AVALÚO COMERCIAL
	SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA	Mayo 11 2020
Fachada		
		
Panorámica del sector	Parte interna del inmueble	
		



Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE Calle 7DS # 16B-91 Lote 15 manzana C	AVALÚO COMERCIAL
SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA		Mayo 11 2020
Parte interna del inmueble		Lavadero
		
Panorámica del sector		Antigua vía Panamericana – da entrada a la urbanización
		



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

18. DOCUMENTOS ANEXOS

- *Copia Escritura Pública Nro. 3658 del 15/09/2007 Notaría Veintiuno del Circulo de Cali.*
- *Copia Certificado de Tradición con M.I. Nro. 132-40654 del 12/03/2020*
- *Copia Información Predial fecha de expedición 14/03/2020*
- *Carnet y Certificado LONJA*
- *AVAL RAA*



NOTARIA VEINTIUNO DEL CIRCULO

DE SANTIAGO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (3658)

DE FECHA: SEPTIEMBRE QUINCE (15) de DOS MIL SIETE (2007)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA No. : 132-40654

PREDIO NUMERO: 00-04-0004-1438-000

AVALUO CATASTRAL: \$35.000

UBICACIÓN DEL PREDIO

DEPARTAMENTO: CAUCA

MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

DIRECCIÓN: MANZANA C LOTE # 15

DATOS DE LA ESCRITURA:

ESCRITURA PÚBLICA No: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (3658)

DIA: QUINCE (15) MES: SEPTIEMBRE AÑO: DOS MIL SIETE (2007)

NOTARIA ORIGEN: VEINTIUNA (21) DEL CIRCULO DE CALI

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O NEGOCIO:

ESPECIFICACIÓN: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE CUANTÍA INDETERMINADA CODIGO (0205)

PARA EFECTOS DE LIQUIDACION DE DERECHOS NOTARIALES BOLETA FISCAL Y REGISTRO, SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION CREDITO CON UN VALOR DE TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) EMANADA POR LA PARTE ACREEDORA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRES	APELLIDOS	NUMERO DE IDENTIDAD
ACREEDORA:	MARIA CRISTINA	GARCES RESTREPO C.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Notaria del Valle
Notaria Veintiuno
Carmen Leticia Montaña Botas
Notaria Encargada

31.276.943 DE CALI

DEUDOR: JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED C.C. 10.491.150 DE
SANTANDER DE QUILICHAO

"EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (21) DEL CIRCULO DE
SANTIAGO DE CALI, CERTIFICA: QUE LAS ANTERIORES
ANOTACIONES SE AJUSTAN AL ARTICULO 94 DEL DECRETO
2150 DE 1995, A LA RESOLUCIÓN NÚMERO 1156 DE 1996 Y A
LA INSTRUCTIVA ADMINISTRATIVA 01-47 DE AGOSTO 01 DEL
2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO".

LA NOTARIA (E) VEINTIUNA DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE
CALI


CARMEN LLANES MONTAÑO BOLAÑOS

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna

Carmen Llanes Montaña Bolanos
Notaria Encargada

-----ENCABEZAMIENTO-----

----NOTARIA VEINTIUNO DEL CIRCULO DE SANTIAGO CALI----

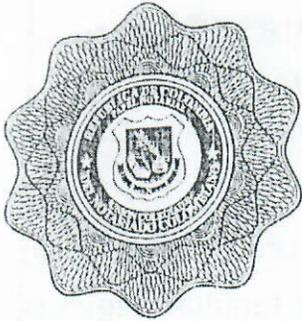
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA
Y OCHO (3658) =====

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del
Cauca, República de Colombia, a los quince --- (15) días, del
mes de SEPTIEMBRE, de Dos Mil Siete (2.007), ante el
despacho de la Notaria (e) Veintiuna del Círculo de Santiago
de Cali, CARMEN LLANES MONTAÑO BOLAÑOS. -----

-----COMPARECENCIA.-----

Compareció (eron) quien (es) dijo (eron) llamarse el (la) señor
(a): JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED, varón, mayor de edad,
vecino de Cali (Valle), identificado con la cédula de ciudadanía
No. 10.491.150 de Santander de Quilichao (C), de estado civil
SOLTERO CON UNION MARITAL DE HECHO, quien (es) en el
presente Instrumento actúa (n) en su propio nombre y en

AA 31589963



representación de su propio derecho y manifestó (aron):-----

-----ESTIPULACIONES-----

PRIMERO.- Que constituye (n) hipoteca abierta sin limite de cuantía a favor de

MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno distinguido como lote No. 15 de la manzana C, urbanización LA PRIMAVERA, ubicado en el sector de SAN BERNABÉ II ETAPA, de esta ciudad de SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA, lote que tiene un área de ciento diez y ocho punto ochenta metros cuadrados (118.80) metros cuadrados alinderado así: 'NORTE, en seis (6.00) metros con vía vehicular interna.' SUR, en seis metros (6.00) con Prospero Obando. ORIENTE, en diez y nueve punto ocho metros (19.80) con lote No. 14 manzana C. OCCIDENTE, en diez y nueve ochenta metros (19.80) con lote No. 16 de la manzana C.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- No obstante la mención del área y de la medida de los linderos la Hipoteca se hace como cuerpo cierto. -----

SEGUNDO: TRADICION.- Que el inmueble descrito anteriormente lo adquirió (eron) el (la) (los) exponente (s) deudor (a) (es) en su estado civil mediante Escritura Pública Número 324 fecha 10 de Marzo de 2.006 de la Notaria Única de Santander de Quilichao, debidamente registrada bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 132-40654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaria Valentina

[Handwritten signature]

TERCERO: LIBERTAD.- Que el inmueble que por medio de la presente escritura se hipoteca, se encuentra libre de toda clase de gravámenes limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, demandas, embargos, pleitos pendientes, patrimonio de familia y también declara EL (LA) (LOS) DEUDOR (A) (ES) bajo la gravedad del juramento que el inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar según la ley 258 de enero 17 de 1.996 y reformada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003, y a su saneamiento se obliga a salir EL (LA) (LOS) DEUDOR (A) (ES) en todos los casos de la ley. ----

CUARTA: Que la garantía hipotecaria que se constituye por este instrumento se extiende sobre los muebles que por accesión al inmueble se consideren inmuebles, sobre las edificaciones, mejoras, servidumbres y anexidades de dicho inmueble, tanto presentes como futuras, sobre pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecarios, sobre la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes. -----

QUINTO: Que dicha hipoteca garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones cualquiera que sea su naturaleza o fuente, que el señor JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED quien en el texto del presente instrumento se denominara EL (LA) (LOS) DEUDOR (A) (ES) , adquiere (n) a favor de la señora MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO, en adelante denominado EL (LA) ACREEDOR (A) , sin limite de cuantía alguno. Para efectos meramente fiscales se protocoliza a la presente una certificación emanada del acreedor en la cual consta el monto de las obligaciones inicialmente garantizadas con la hipoteca por un valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), En consecuencia, la hipoteca estará vigente hasta la cancelación de la totalidad de las obligaciones a cargo DEL (LA) (LOS)

AA 31589962



DEUDOR (A) (ES) y a favor de EL (LA) ACREEDOR (A) .

--SEXTO: Que esta hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que EL (LA) (LOS)

DEUDOR (A) (ES) hubiere otorgado a favor de EL (LA) ACREEDOR (A) .

SEPTIMO: Que por el hecho de constituirse esta hipoteca EL (LA) ACREEDOR (A) no contrae obligación alguna de hacer prestamos, ni otorgar prórrogas o renovaciones a EL (LA) (LOS) DEUDOR (A) (ES).

OCTAVO: Que EL (LA) (LOS) constituyente (s) acepta (n) desde ahora cualquier cesión que EL (LA) ACREEDOR (A) haga de las obligaciones aludidas en la cláusula quinta de este documento, así como de las garantías que la amparen.

NOVENO: Que delega (n) en EL (LA) ACREEDOR (A) el derecho de nombrar depositario de bienes y secuestre de los mismos en caso de cobro judicial, sin que por ello EL (LA) ACREEDOR (A) contraiga responsabilidad alguna por la gestión de estos.

DECIMO. Que EL (LA) ACREEDOR (A) queda expresamente facultado (a) para hacer expedir para su uso y a costa de los contribuyentes primera copia auténtica de este instrumento así como para solicitar el Notario que compulse copias sustitutivas en caso de pérdida o destrucción de la copia con mérito.

DECIMO PRIMERO: Que se compromete (n) a mantener asegurado, por un tiempo igual a la vigencia de esta hipoteca

Notary stamp: República de Colombia, Departamento del Valle, Santiago de Cali, Notario Vaintrunc, Camille...

las edificaciones levantadas o que se construyan sobre el inmueble dado en garantía. Las pólizas respectivas cubrirán los riesgos de incendio y terremoto y serán extendidas a favor DE EL (LA) ACREEDOR (A) quedando facultado para pagar, si lo estima conveniente, el valor de las primas correspondientes, siendo entendido que EL (LA) ACREEDOR (A) no incurrirá en responsabilidad alguna si decide no hacer uso de dicha facultad, el valor de las primas con intereses desde que se haga el gasto, deberá ser pagada por el (la) (los) hipotecante(s) como parte de las sumas aseguradas con la hipoteca. -----

DECIMO SEGUNDO: Que se obliga (n) a comunicar inmediatamente a EL (LA) ACREEDOR (A) cualquier enajenación, derecho real o desmembración de dominio que sufra el inmueble hipotecado.-----

DECIMO TERCERO: Que EL (LA) ACREEDOR (A) podrá declarar de plazo vencido todas las obligaciones a su favor y a cargo de EL (LA) (LOS) DEUDOR (A) (ES) y exigir de inmediato, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, el pago al capital, los intereses, costos, costas y honorarios de abogados, en los siguientes eventos: 1.- En caso de mora en el pago de cualquier obligación a favor DE EL (LA) ACREEDOR (A) . 2- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que constan en este documento. 3.- En caso de que declare de plazo vencido cualquier obligación a favor DE EL (LA) ACREEDOR (A) y 4.- Cuando el bien hipotecado se encontrare o colcare en cualquiera de las siguientes situaciones: a) fuere perseguido judicialmente por cualquier persona, b) Sufriere desmejoras o deprecio de manera que a juicio A EL (LA) ACREEDOR (A) no prestare suficiente garantía. -----

NUMERO: 000400041438000, NO PRESENTA GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN MUNICIPAL A LA FECHA, EXPEDIDO EL DÍA 27 DE JULIO DE 2.007, VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.007. PAZ Y SALVO No.2184 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA UNIDAD DE IMPUESTOS Y RENTAS VALORIZACION DEPARTAMENTAL DONDE CERTIFICA QUE MONTOYA CAVIED JOSE RAMIRO, QUE NO PRESENTA CONTRIBUCION POR VALORIZACION HASTA LA FECHA.-----

-----ADVERTENCIA DEL NOTARIO-----

EN CUMPLIMIENTO con el ARTICULO 37 DCTO 960/70 - El notario advierte a los otorgantes: Las HIPOTECAS solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento (Art. 32 Decreto 1250 de 1970) -----

-----CONSTANCIA DEL NOTARIO-----

De conformidad con el Artículo 9 del Decreto 960 de 1970, el cual señala que los interesados responden por la veracidad de las declaraciones, el presente instrumento fue leído en su totalidad por los comparecientes, encontrándolo conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y declaran además los comparecientes estar enterados de que un error; especialmente en lo referente a nombre y apellido de los comparecientes, número de identificación de los comparecientes, área y linderos del inmueble, estado civil de los comparecientes, tradición del inmueble, Numero de matricula inmobiliaria del inmueble, precio del inmueble; no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA QUE CON LLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS OTORGANTES, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto ley 960 de 1.970, de todo lo cual se

AA 31589960



dan por enterados

* LA FIRMA Y HUELLA DE LA SEÑORA MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO FUE TOMADA EL DIA (19) DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2007.

* NOTA: LA ACREEDORA OTORGO ESTE INSTRUMENTO EN SU DOMICILIO

VALOR DERECHOS NOTARIALES

En cumplimiento del Artículo 5º del Decreto 397/84. El Notario deja constancia del valor percibido por concepto de derechos notariales de la siguiente manera. DERECHOS \$ 21.384

Retención en la Fuente \$ - 0 - I.V.A \$ 13.959

Superintendencia de Notariado y Registro: \$3.175 y Fondo Nacional de Notariado: \$3.175. RESOLUCION 7880 DE DICIEMBRE 28 DE 2006.

CORRECCIONES

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LOS COMPARECIENTES LO APRUEBAN Y FIRMAN EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN JUNTO CON EL NOTARIO QUIEN DE TODO LO CUAL DA FE.

NUMEROS DISTINTIVOS DE LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL

En cumplimiento del Art. 20 de Decreto 960/70 se indica a continuación el numero distintivo de cada una de las hojas de papel notarial en las que se extendio el presente instrumento público siendo estos: AA- 31589964/9963/9962/9961/9960/

Notario Vainiluna
Antonio Bolaños
Escritura

LOS COMPARECIENTES,

Jose Ramiro Montoya

JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED

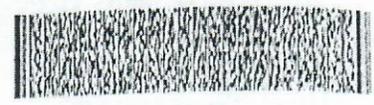
C.C. 10491150

DIRECCIÓN Calle 1192 1144

TELEFONO 879 6230

PARTE HIPOTECANTE

NOTARIA 21 DE CALI
ESCRITURACION



Fecha:
15/09/2007

MONTOYA CAVIED JOSE RAMIRO
Doc No: 10.491.150

Hora:
09:25

Jose Cristiano Garces

~~MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO~~

C.C. 31.276.943 col:

DIRECCIÓN Calle 331 15-23

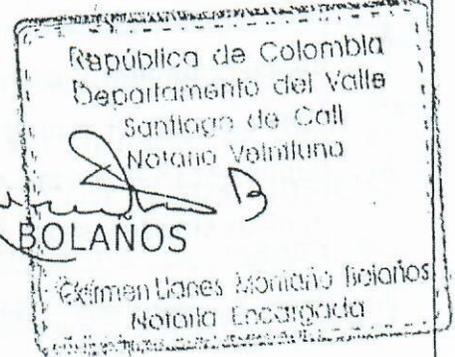
TELEFONO 442 1078

PARTE ACREEDORA



LA NOTARIA (E) VEINTIUNA DEL CIRCULO DE CALI

Carmen Llanes Montano Bolanos
CARMEN LLANES MONTAÑO BOLANOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200312911129698994

Nro Matrícula: 132-40654

Página 1

Impreso el 12 de Marzo de 2020 a las 04:44:13 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 132 - SANTANDER DE QUILICHAO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO VEREDA: SANTANDER DE QUILICHAO

FECHA APERTURA: 02-08-2000 RADICACIÓN: 2000-7837 CON: ESCRITURA DE: 01-08-2000
CODIGO CATASTRAL: 196980004000000041438000000000COD CATASTRAL ANT: 19698000400041438000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1119 de fecha 22-07-2000 en NOTARIA de SANTANDER DE QUILICHAO MANZANA "C" LOTE #15 con area de 134,40 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). NOTA: EL AREA REAL DEL PREDIO ES 118,80 MTS2, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1629 DEL 09-11-2005 NOT. STDER (C)

COMPLEMENTACION:

01- ESCRITURA 274 DEL 28-02-1998 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO REGISTRADA EL 10-03-1998 POR COMPRAVENTA DERECHOS PROINDIVISO 50 %. DE: VIAFARA ELCIAS, A: VIAFARA ISRAEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19403.-- 02.- ESCRITURA 495 DEL 04-10-1995 NOTARIA DE CALOTO REGISTRADA EL 22-11-1995 POR ADJUDICACION DERECHOS PROINDIVISOS EN LIQUIDACION NOTARIAL DE SUCESION. DE: VIAFARA MANCILLA ENRIQUETA, A: VIAFARA ISRAEL, VIAFARA ELCIAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19403.-- 03.- ESCRITURA 1004 DEL 29-11-1980 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO REGISTRADA EL 08-05-1989 POR COMPRAVENTA DE: VIAFARA MANCILLA FRANCISCO, A: VIAFARA ISRAEL, VIAFARA ENRIQUETA, VIAFARA ELCIAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19403. 04-) REGISTRO DE 5-12-59. SENTENCIA DE 13-10-59 JDO.C.C.TO. SANTANDER. MODO ADQUISICION. DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA. DE: A:VIAFARA M. FRANCISCO, REGISTRO FOLIO N. 132-0016609.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) MANZANA C LOTE #15

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

132 - 19403

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2000 Radicación: 2000-7837

Doc: ESCRITURA 1119 del 22-07-2000 NOTARIA de SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

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

DE: VIAFARA ISRAEL

CC# 1508316 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2002 Radicación: 2002-1458

Doc: OFICIO 386/02 del 03-07-2002 PLANEACION MUNICIPAL de SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 400 MEDIDAS CAUTELARES ABSTENCION DE REGISTRO

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-11-2005 Radicación: 2005-2746

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA



Certificado generado con el Pin No: 200312911129698994

Nro Matrícula: 132-40654

Página 2

Impreso el 12 de Marzo de 2020 a las 04:44:13 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 ultima página

Doc: ESCRITURA 1629 del 09-11-2005 NOTARIA de SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA # 1119 DEL 22-07-2000 NOT. STDER (C), EN CUANTO AL AREA Y LINDEROS DE LOS
LOTES

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

A: VIAFARA ISRAEL

CC# 1508316 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-01-2006 Radicación: 2006-84

Doc: RESOLUCION 007 del 12-01-2006 PLANEACION MPL de SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PERMISO VENTA: 0922 PERMISO VENTA Y/O ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION (SE CANCELA
ANOTACION # 2, RELACIONADA CON CON LA MEDIDA CAUTELAR DE PROHIBICION DE ENAJENAR)

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

DE: OFICINA ASESORA DE PLANEACION MCPAL.-STDER (C)

A: VIAFARA ISRAEL

CC# 1508316 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-05-2006 Radicación: 2006-1226

Doc: ESCRITURA 324 del 10-03-2006 NOTARIA de SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VIAFARA ISRAEL

CC# 1508316

A: MONTOYA CAVIED JOSE RAMIRO

CC# 10491150 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-09-2007 Radicación: 2007-2727

Doc: ESCRITURA 3658 del 15-09-2007 NOTARIA 21 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MONTOYA CAVIED JOSE RAMIRO

CC# 10491150 X

A: GARCES RESTREPO MARIA CRISTINA

CC# 31276943

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-01-2011 Radicación: 2011-7

Doc: OFICIO 644 del 09-08-2010 JUZGADO 1 CIVIL MPAL de SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: GARCES RESTREPO MARIA CRISTINA

A: MONTOYA CAVIED JOSE RAMIRO

CC# 10491150 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE
QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200312911129698994

Nro Matrícula: 132-40654

Página 3

Impreso el 12 de Marzo de 2020 a las 04:44:13 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 ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-11

Fecha: 16-01-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-50

Fecha: 27-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-5052

FECHA: 12-03-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: MARY STELLA HURTADO URBANO



MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
 Nit:891.500.269-2 Régimen Especial
 DIR: Edificio CAM Calle 3 No 9-75 PBX: (2) 8443000
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020

Liquidación Oficial No.: 104356
 Fecha Expedición: 14/03/2020
 PIN Pago En Línea: A6846B92-3



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: **MONTOYA CAVIED JOSE-RAMIRO** Predial: **00-04-0004-1438-000** Uso: **Sin Definir**
 Cedula/Nit: **000010491150** Predial Nal.: **19-698-00-04-00-00-0004-1438-0-00-00-0000** Estrato: **0**
 Dirección: **C 7DS 16B 91 Lo 15 Mz C** Hectáreas: **0,000** Terreno: **119,000** Construida: **116,000**
 Destino Eco: **HABITACIONAL**

CONTRIBUYENTE

Vigencia	Avalúo	Tarifa	Impuesto	Interés	Total
2020	14.207.000	5,50	78.138	0	78.138
2019	13.793.000	5,50	75.862	15.204	91.066
2018	13.391.000	5,50	73.650	34.876	108.526
2017	13.001.000		63.110	40.615	103.725
2016	12.622.000		50.488	54.935	105.423
2015	12.254.000		19.728	27.303	47.031
2014	11.897.000		13.152	22.005	35.157
2013	11.550.000		13.152	25.925	39.077
Total Impuesto:			387.280	220.863	608.143

La suscrita Tesorera General del Municipio de Santander de Quilichao, en uso de las facultades que le otorgan los artículos 24, 25, 33, 42, 43, 353, 427 y 428 del Acuerdo Municipal No. 031 de 2014 "Por medio del cual se compila y actualiza el estatuto de rentas", el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016. Mediante esta liquidación determina el impuesto predial unificado y las sobretasas de su predio.

Fecha.Lim	%	Descuento	Interés	Dto. Interés	Subtotal	Ajuste	Total
31/03/2020	15	\$-11.721	\$220.863	-154.604	\$441.818	\$-18	\$441.800
30/04/2020	10	\$-7.814	\$227.562	-159.293	\$447.735	\$-35	\$447.700
31/05/2020	10	\$-7.814	\$234.481	-164.136	\$449.811	\$-11	\$449.800

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reconsideración, según lo estipulado en el Art. 377 del Acuerdo No. 031 de 2014, al cual podrá interponerse ante la Tesorera General, dentro del término de los dos (02) meses siguientes contados a partir de la notificación en debida forma del presente acto, tal como lo establecen los Artículos 377, 378, 379 y 380 del Acuerdo Municipal 031 de 2014.



CASTAÑO RAMIREZ
Tesorera General

BANCOS: BANCOLOMBIA (Convenio No.69789) - BBVA (Ahorros No.0995021482)
 Fecha Impresión: 14/03/2020 10:17:31 a. m. Impreso Por: KAREN TATIANA BAQUERO REBOLLEDO

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020

Fecha Expedición: 14/03/2020
 Liquidación Oficial No.: 104356

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: **MONTOYA CAVIED JOSE-RAMIRO** Cedula/Nit: **000010491150** Ficha: **00-04-0004-1438-000**



(415)7709998704169(8020)00000000104356(3900)00000000441800(96)20200331

Fecha Limite:	31/03/2020
Descuento:	\$ -11.721
Interés:	\$ 220.863
Dto. Interés:	-154.604
Ajuste:	\$ -18
TOTAL:	\$ 441.800



(415)7709998704169(8020)00000000104356(3900)00000000447700(96)20200430

Fecha Limite:	30/04/2020
Descuento:	\$ -7.814
Interés:	\$ 227.562
Dto. Interés:	-159.293
Ajuste:	\$ -35
TOTAL:	\$ 447.700



(415)7709998704169(8020)00000000104356(3900)00000000449800(96)20200531

Fecha Limite:	31/05/2020
Descuento:	\$ -7.814
Interés:	\$ 234.481
Dto. Interés:	-164.136
Ajuste:	\$ -11
TOTAL:	\$ 449.800

Fecha Impresión: 14/03/2020 10:17:31 a. m.

Impreso Por: KAREN TATIANA BAQUERO REBOLLEDO

MUNICIPIO



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
JUNA No. 8122886 DECRETO 215095 Y 142596

00010728

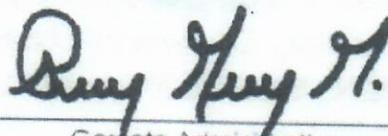


**OSCAR JOSÉ
RAMOS**
C.C. 10.477.490
REGISTRO MATRICULA No. R.N.A/L/C-13-336
VENCE: MARZO 31/2021



Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS" - corporación nacional de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 N° 103B - 42
Edf. Grupo 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX: 2565252
www.corpolonjasdecolombia.com - email: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310 571 12 00 - 300 785 50 44 - 315 315 43 05
en Bogotá D.C.



Gerente Administrativo

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

CERTIFICA QUE:

OSCAR JOSE RAMOS

C. C. 10.477.490

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALIA

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/L/C-13-336** que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31** de **Marzo** de **2021**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **31** días del mes **Marzo** de de **2016**.



PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva



PIN de Validación: c2290b91



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10477490.

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

Alcance	Fecha	Régimen
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.	15 Jun 2018	Régimen de Transición
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.	25 Abr 2019	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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



PIN de Validación: c2290b91



Ciudad: SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA
Dirección: CALLE10 # 14A - 20
Teléfono: 3117043146
Correo Electrónico: oscaravaluoyasesorias@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Equide.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490.

El(la) señor(a) OSCAR JOSE RAMOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c2290b91

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 un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



**AVALÚOS Y
ASESORÍAS**

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)

CUENTA DE COBRO

EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ

DEBE A:
ÓSCAR JOSÉ RAMOS
NIT. 10477490-1

LA SUMA DE:
CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/TE
(\$450.000)

POR CONCEPTO DE:
AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7DS NRO. 16B-91
Lote 15 Manzana C – URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA,
SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA – FOLIO M.I. 132-40654
DE PROPIEDAD DE JOSÉ RAMIRO MONTOYA CAVIED

Santander de Quilichao, Cauca, junio 30 de 2020

Atentamente,

CANCELADO
Julio/08/2020

ÓSCAR JOSÉ RAMOS
C.C. 10.477.490 de Santander de Quilichao, Cauca
T.P. 13-336 LONJANAPR.N.A. 01052060 Decreto 2150/95 y 1420/98
AVAL RAA 10477490



Mensaje nuevo

- > Favoritos
- ∨ Carpetas
- ∨ **Inbox** 921
 - Agencia de Tierras- email certi... 13
 - Bienestar y seguridad Social D... 82
 - Boletín informativo nivel central 58
 - Comunicaciones Consejo Su... 368
- ∨ CONFIRMACIÓN RECIBIDO C... 352
 - Postmaster Outlook 112
 - Coordinación Bienestar Nivel... 107
 - Noticias EJRLB - Bogotá 132
 - Reinel Ramon Beleño Quiroz 22
- ∨ Relatoria Civil Cortesuprema 78
 - Oficina Comunicaciones cort... 20
 - Secretaria Consejo Seccional ... 66
 - TUTELAS RVC - Emssanar 23
- Drafts 234
- Sent Items
- Deleted Items 23
- Junk E-Mail 55
- Archivo
- Notes
- ∨ Boletín Tribunales
 - Tribunal Montería
- Conversation History
- Fuentes RSS
- Infected Items
- SharePoint Online 34
- [Carpeta nueva](#)

MEMORIAL 2010-259

JF [jhovany florez <ej.juridico@hotmail.com>](mailto:ej.juridico@hotmail.com) 👍 ↶ ↷ → ...

Vie 24/07/2020 4:32 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cauca - Santander De Quilichao

AVALUO JOSE RAMIRO MON...
12 MB

MEMORIAL AVALUO JOSE RA...
192 KB

3 archivos adjuntos (13 MB) [Descargar todo](#) [Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#)

Señor:
JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO.
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

Dte: MARIA CRISTINA GARCES RESTREPO
 Ddo: JOSE RAMIRO MONTOYA CAVIED.

RAD: 2010 – 00259

Ref. PRESENTACION AVALUO.

Atentamente:
EDWIN JHOVANY FLOREZ DE LA CRUZ
C.C. 1.130.631.691 de Cali
T.P. 309.223 del Consejo Superior de la Judicatura
Tel. 3177004225

¿Las sugerencias anteriores son útiles? [Sí](#) [No](#)

MEMORIAL 2010-259