

Aporte Avalúo Comercial en el proceso Rad 2020-00044

MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ <miltonbor2@hotmail.com>

Lun 05/12/2022 15:51

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR

JUEZ 5 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

E.

S.

D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario

DEMANDANTE: Banco Caja Social

DEMANDADOS: Luz Angela Torres Almeida y Wilmar Esneider Pulgarin Zapata

RADICACIÓN: 2020-00044

MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ, abogado reconocido en el proceso de la referencia como apoderado especial del Banco Caja Social, adjunto presento AVALÚO COMERCIAL del inmueble objeto del presente proceso por valor de Ciento un Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos (\$101'438.400).

Atentamente,

MILTON BORRERO JIMENEZ

C.C. 94384597 de Cali

T.P. 92241 C. S. de la J.

ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL Y PROCESAL

Avenida 6 Norte No. 17 N - 92 Oficina 610

Edificio Plaza Versailles de Cali

Celular: 311 617 69 14

miltonbor2@hotmail.com

SEÑOR
JUEZ 5 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Banco Caja Social
DEMANDADOS: Luz Angela Torres Almeida y Wilmar Esneider Pulgarin Zapata
RADICACIÓN: 2020-00044

MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ, mayor de edad y domiciliado en Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.384.597 expedida en Cali, abogado titulado y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 92.241 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial del Banco Caja Social dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, presento **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble objeto del presente proceso por valor de **\$101'438.400** elaborado por la firma TECNIAVALUOS & CIA S.A.S. con su perito Jose Chafic Aljure Caicedo con C.C. 19493070 inscrito en el registro abierto de avaluadores con No. AVAL-19493070.

Lo anterior en virtud a que el avalúo catastral del inmueble asciende a la suma de \$51'912.000 que al incrementarse en un 50% es decir en la suma de \$25'956.000 el valor del inmueble ascendería a \$77'868.000 siendo dicho valor significativamente inferior a l avalúo comercial aportado con la presente y por lo tanto no idóneo para determinar el valor del predio.

Igualmente me permito acompañar recibo de impuesto predial unificado donde consta que el avalúo catastral para el año 2022 de \$51'912.000.

Por lo anterior comedidamente solicito se sirva correr traslado del avalúo comercial aportado por valor de **Ciento un Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos (\$101'438.400)**.

Atentamente,



MILTON HERNANDO BORRERO JIMENEZ
C. C. No. 94.384.597 de Cali
T. P. No. 92 241 del C. S. de la J.



TECNIAVALUOS & CIA S.A.S.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES,
INSPECCION DE GARANTIA

Bogotá, noviembre 25 de 2022

CONCEPTO COMERCIAL

Identificación Titulares **29683751 LUZ ANGELA TORRES ALMEIDA**
1130628019 WILMAR ESNEIDER PULGARIN ZAPATA

Dirección: **KR 24 B 5 C – 14 LT E26 MZ E (CS-598 JS/AC/JA)**

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección efectuada al sector (No fue posible ingresar al inmueble) y documentos suministrados **CASA**, ubicada en la **URBANIZACIÓN ACACIAS DE LA ITALIA – PALMIRA**, sobre la Kr 24 B entre las Cls 5C y 5 E.

Estrato: 2
Topografía: Plana
Latitud: 3.5039
Longitud: -76.2972

MATRICULA INMOBILIARIA:		378-182627	
DESCRIPCION	AREA EN M ²	VR. UNIT. \$ / M ²	VALOR TOTAL \$
Area Terreno	60,03	\$ 1.055.000	\$ 63.331.650
Area Construida	51,15	\$ 745.000	\$ 38.106.750
GRAN TOTAL			\$ 101.438.400
VALOR TOTAL AJUSTADO :			\$ 101.438.400

(Ciento Un Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos M/cte.)

Inmueble VIS. Norma: Suelo Urbano, mediante Resolución 006 de febrero 06 de 2014 Licencia de Urbanización y subdivisión. Altura 2 pisos. El inmueble no está en ninguna zona de riesgo. Se liquida área de terreno que figura en los documentos suministrados. El área construida es de acuerdo al área que entregaba la constructora en su momento, debido a que no fue posible ingresar, esta área se debe considerar aproximada y es susceptible de modificación y se presume que no hay área construida fuera de norma.

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro de acuerdo a su tiempo de construcción, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado.

Atentamente,

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR

PERITO: **JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO**
REGISTO S.I.C. **2522238359 CND**
RAA: **AVAL-19493070**
RADICACION: **CS-598 JS/AC/JA**
C.C. / NIT **800.173.339-5**



TECNIAVALUOS & CIA S.A.S.
 MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
 AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES,
 INSPECCION DE GARANTIA

KR 24 B 5 C – 14 LT E26 MZ E
URBANIZACION ACACIAS DE LA ITALIA – PALMIRA



VECINDARIO



VIA DE ACCESO



NOMENCLATURA



FACHADA



FACHADA

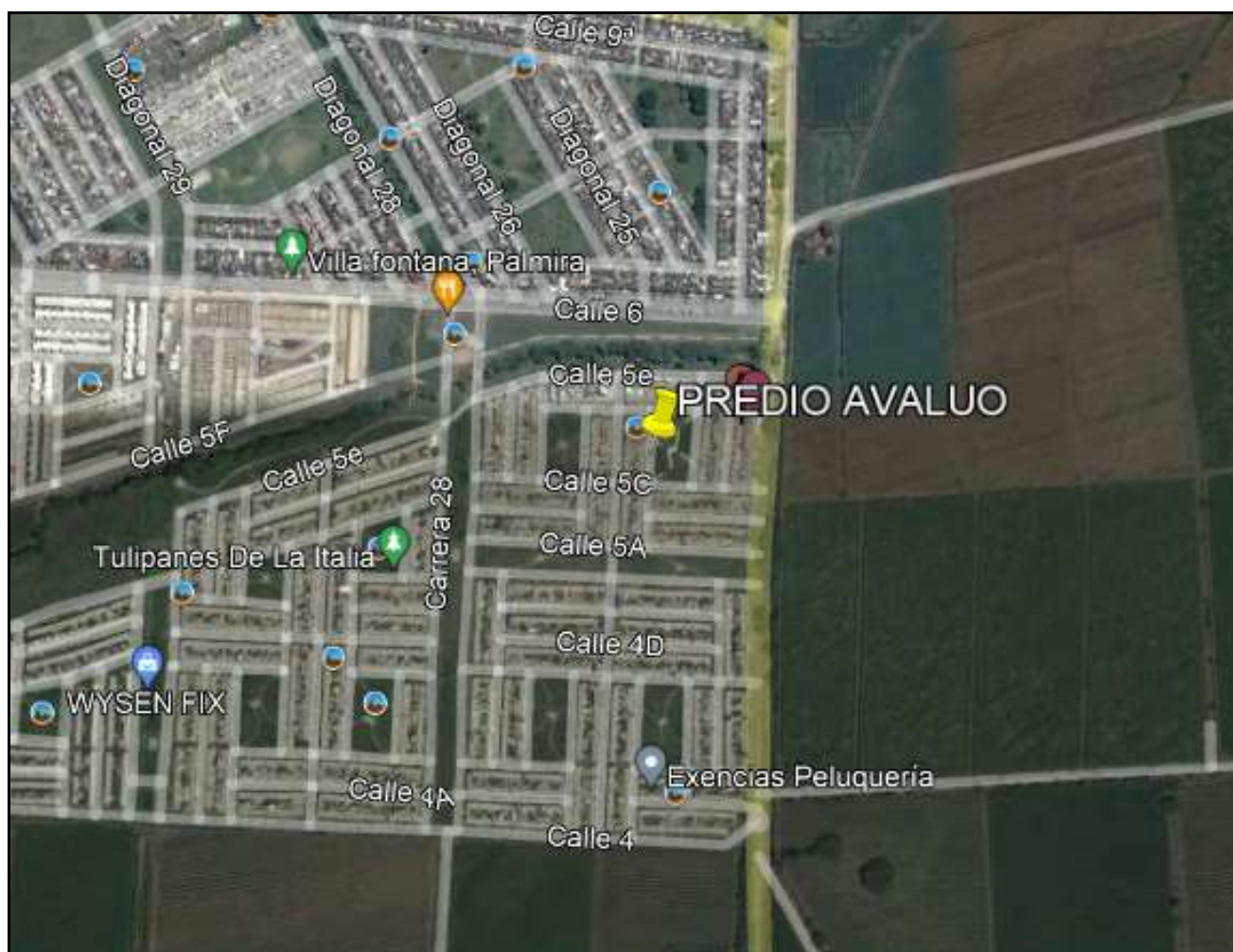


FACHADA



TECNIAVALUOS & CIA S.A.S.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES,
INSPECCION DE GARANTIA

UBICACIÓN





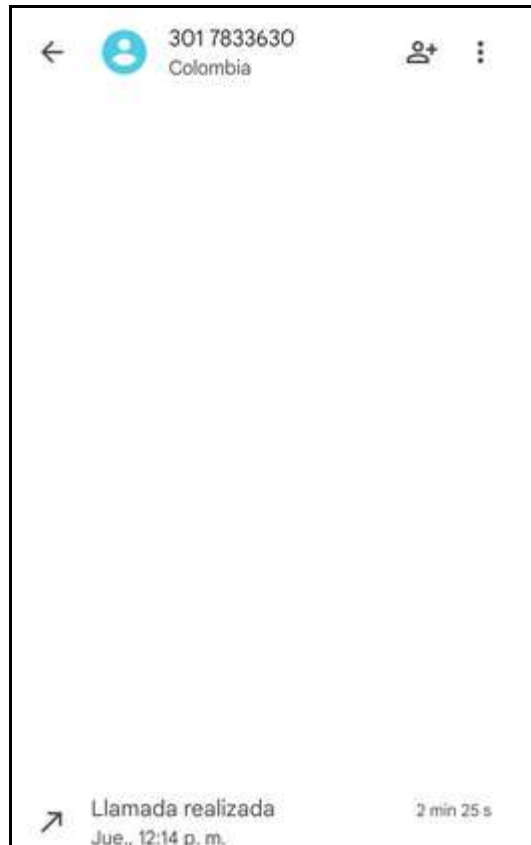
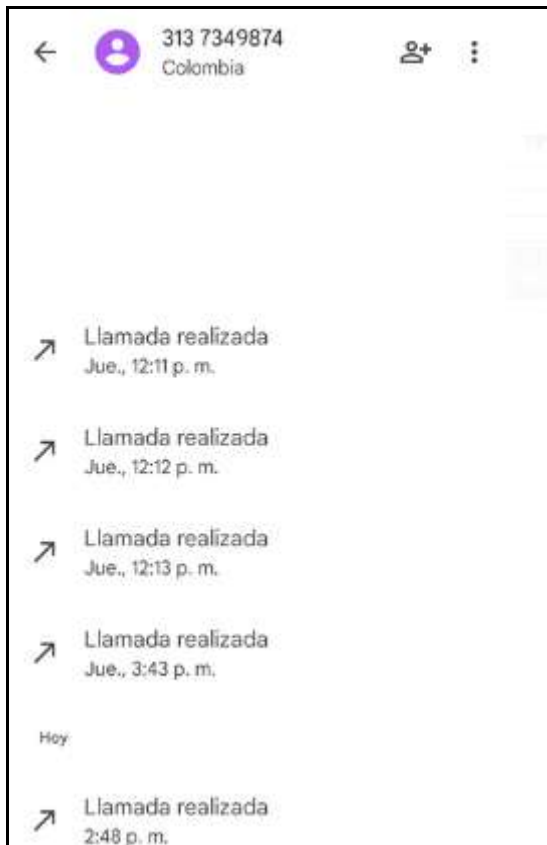
TECNIAVALUOS & CIA S.A.S.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES,
INSPECCION DE GARANTIA

TRAZABILIDAD

Buenos dias adjuntamos soporte de contacto con cliente y secuestre,

3137349874: Celular apagado.

3017833630: María Ximena Raigosa Díaz (Secuestre), confirmo visita que el cliente estaba en el inmueble, visita realizada no había nadie en el predio.



No.	Dirección	Contacto	Edad	Observaciones Generales	Area Cons	Area Terreno	Valor Pedido	Nego	Valor Final	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	FOTOGRAFIA INMUEBLE	Fuente
1	CALLE 5 C 29 D - ACACIAS DE ITALIA	3155368261	6	PALMIRA BARRIO ACACIAS DE LA ITALIA Área 58, 5 m2, (4, 5 x 13m2), casa de dos pisos. 1er piso Consta de: sala, comedor, cocina con estufa empotrada, conectado a red de gas domiciliario, baño social con ducha en chapado en cerámica, patio con reja de seguridad. 2do piso consta de: 2 habitaciones, habitación principal con ducha enchapada en cerámica, paredes en ladrillo a la vista, Con espacios para ampliación	65,00	60,00	\$ 138.000.000	7,00%	\$ 128.340.000	\$ 921.691	\$ 1.140.501		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/acacias-de-la-italia/palmira/7725642
2	ACACIAS DE ITALIA	316 7556910 LUISA	6	2 pisos unifamiliar, garaje exterior, sala, comedor, 2 habitaciones, 1 baño, cocina, zona de lavado, sin ampliación, en obra gris. Esta como lo entrego la constructora	51,00	60,00	\$ 115.000.000	5,00%	\$ 109.250.000	\$ 921.691	\$ 1.037.396		https://www.facebook.com/marketplace/item/1172634500045923/?hoisted=false&ref=product_details&referral_code=undefined
3	Cl 4A con kra 28	3112321749	6	VENTA DE CASA EN PALMIRA cerezos de la italia totalmente terminada puertas de cuartos en madera ceramica de pisos baño y antejardin nuevos paredes estucadas rejas recién pintadas Calle amplia 2 pisos tiene 3 cuartos 1 cuarto en el primer piso y 2 arriba 2 baños en total con divisiones en aluminio cocina nueva enchapada	82,00	61,00	\$ 164.000.000	4,00%	\$ 157.440.000	\$ 1.177.717	\$ 997.824		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/parques-de-la-italia/palmira/75771625
4	ACACIAS DE ITALIA	3177826700	7	Casa de 2 pisos esta terminada pisos en ceramica y tableta, muros en vinilo sobre estuco. Cocina y baños enchapados.	82,00	61,00	\$ 170.000.000	6,00%	\$ 159.800.000	\$ 1.170.847	\$ 1.045.746		https://www.facebook.com/marketplace/item/474487784549223?hoisted=false&ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A41cbs1c6-2321-46ff-8a0d1-1ec24ad0506a
OBSERVACIONES * El mercado es para calcular valor m² de terreno. * Las ofertas son en el mismo sector. * las ofertas cuentan con terminados. * El valor de costo de reposición es tomado de la revista Construdata ED 204. * Se asigna el valor promedio del estudio de mercado.									Promedio		\$ 1.055.367	MERCADO NPH ACACIAS DE LA ITALIA PALMIRA - VALLE DEL C NOVIEMBRE DE 2022	
									Desviación Estandar		\$ 60.483		
									Coeficiente Varía		5,73%		
									Limite Superior		\$ 1.115.850		
									Limite Inferior		\$ 994.884		
									VALOR ADOPTADO		\$ 1.055.000		

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSER	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
6	100	6%	3	20,71%	\$ 1.162.385,10	\$ 240.693,92	\$ 921.691,18	
6	100	6%	3	20,71%	\$ 1.162.385,10	\$ 240.693,92	\$ 921.691,18	
6	100	6%	3	20,71%	\$ 1.485.270,00	\$ 307.553,37	\$ 1.177.716,63	
7	100	7%	3	21,17%	\$ 1.485.270,00	\$ 314.422,75	\$ 1.170.847,25	
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO CASA
8	100	8%	3,5	36,08%	\$ 1.162.385,10	\$ 419.423,42	\$ 742.961,68	\$ 745.000,00

DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS

FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
NOVIEMBRE 25/22	AVALUO	Carrera 24 B No. 5 C - 14 Urbanización Acacias de La Italia de Palmira	JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA	PALMIRA	2020-00044	BANCO CAJA SOCIAL	LUZ ANGELA TORRES ALMEIDA Y WILMAR ESNEIDER PULGARIN ZAPAT	MILTON BORRERO JIMENEZ
NOVIEMBRE 25/22	AVALUO	Carrera 29 E No. 4 B - 56 Almendros de La Italia de Palmira	JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA	PALMIRA	2018-00283	BANCO CAJA SOCIAL	JOHN JAIRO LOZANO GIL	MILTON BORRERO JIMENEZ
NOVIEMBRE 21/22	AVALUO	Calle 76F No. 13-95 Lote 4 Manzana 4 Urbanizacion Los Campanos	1 pequeñas causas y competencias multiples de	SOLEDAD	00250-2019	BANCO CAJA SOCIAL	GREIS ENRIQUE ESPITA ACOSTA	Amparo Conde Rodríguez
NOVIEMBRE 10/22	AVALUO	KR 35 100-147 Ap 301 D2 BI 5 CR Altos de la Colina	10 Civil Municipal de Barranquilla	BARRANQUILLA	00061-2020	BANCO CAJA SOCIAL	CARLOS ANDRES PEREZ HERNANDEZ	Maria Rosa Granadillo
NOVIEMBRE 4/22	AVALUO	Lote 12 Manzana Vista 11 en la Urbanización Ciudadela Bonanza	2 Promiscuo Municipal de Turbaco	BARRANQUILLA	00257-2017	BANCO CAJA SOCIAL	AMAURY DE JESUS TATIS ARAUJO	Jairo Ramos Lazaro
OCTUBRE 28/22	AVALUO	Calle 68 N 57A-23	2 Civil Municipal	BELLO	2015-284	BANCO CAJA SOCIAL	MONICA ISABEL CANO CANO	MARIA PILAR RODRIGUEZ
OCTUBRE 25/22	AVALUO	Calle 7 No 5-29 Interior 1 Apto 404 Alejandria Real Parque Residencial P.H.	CIVIL MUNICIPAL	MOSQUERA	2017-00912	BANCO CAJA SOCIAL	LINFER FERNANDO CAICEDO PORTILLO	FANNY ESTHER VILLAMIL RODRÍGUEZ
OCTUBRE 24/22	AVALUO	Carrera 22 S No. 78-60 Lote 5 Manzana 7 Urbanización Sinal Il	2 Civil Municipal de Barranquilla	BARRANQUILLA	00555-2017	BANCO CAJA SOCIAL	GABRIEL HERNANDO DIAZ ARCE	Maria Rosa Granadillo
OCTUBRE 24/22	AVALUO	Casa Lote No. 24 de la Manzana 62 Urbanización El Socorro	4 Civil del Circuito de Cartagena	CARTAGENA	2003-00098	BANCO CAJA SOCIAL	GERMAN ALONSO HERNANDEZ OSORIO	JAIRO RAMOS LAZARO
OCTUBRE 21/22	AVALUO	CRA 47 N°53-27, APTO 201 ED ORREGO AYUSO	3 CIVIL MUNICIPAL	BELLO	05088-40-03-003-2019-00030-00	TITULARIZADORA COLOMBIA	LINA MARCELA ORREGO BETANCUR	JHON JAIRO OSPINA VARGAS
OCTUBRE 21/22	AVALUO	AVENIDA 2E # 28A-20, BARRIO LA CORDIALIDAD	1o. CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD	LOS PATIOS	2014-235	BANCO CAJA SOCIAL	MILDRED YADIRA VIZCAINO CADENA	RUTH APARICIO PRIETO
OCTUBRE 18/22	AVALUO	Cra 9D2 No. 136-58,Mz MF16, casa tipo A19, Macroproyecto "VILLAS DE SA	QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MUL	BARRANQUILLA	257-2020	BANCO CAJA SOCIAL	FRANCISCO MIGUEL SOLERA PETRO	JAIRO ABISAMBRA PINILLA
OCTUBRE 14/22	AVALUO	Calle 44 N° 44 – 25, Apartamento 402, Edificio Mahalo P.H., Itagüí.	Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí	ITAGUI	2021-00339	BANCO CAJA SOCIAL	Liliana Amparo Martínez González	César Augusto Fernández Posada
OCTUBRE 14/22	AVALUO	KR 2W # 16G-02 TO 4 AP 206 CR VILLA MARCELA II P.H. IV ETAPA , VER	PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	PIEDRECUESTA	2019-00779-00	BANCO CAJA SOCIAL	ANTONIO MARIA APARICIO SANDOVAL	JULIAN SERRANO SILVA
OCTUBRE 14/22	AVALUO	KR 1E NO 22-05 LT 35-28 MZ 35 FASE II PASEO DEL PUENTE	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	PIEDRECUESTA	2017-00673	BANCO CAJA SOCIAL	SEBASTIAN CENTENO MARTINEZ , JHON JAIRO CENTENO NIEBLES Y DIA	JULIAN SERRANO SILVA
OCTUBRE 13/22	AVALUO	Calle 64 No. 26-60. Apartamento 2 A Garaje 3 Edificio Mirador	10 Civil Municipal de Barranquilla	BARRANQUILLA	01082-2017	BANCO CAJA SOCIAL	YESENIA PATRICIA ARIZA VARGAS	Maria Rosa Granadillo
OCTUBRE 6/22	AVALUO	Carrera 63A No. 56-31 - PRIMER PISO	JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO	BELLO	2016 - 00322	BANCO CAJA SOCIAL - BCSC	EDUARDO DE JESUS PALACIO JIMENEZ	CLAUDIA MARIA BOTERO MONTOYA
OCTUBRE 5/22	AVALUO	calle 23 A numero 8 sur 47	SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS	IBAGUE	2021-678	TITULARIZADORA COLOMBIA	LIBIA CAMACHO Y GERARDO ARIAS PERDOMO	HERNANDO FRANCO BEJARANO
OCTUBRE 4/22	AVALUO	Calle 57 #103B-110	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	MANIZALES	17001400300620200000000	BANCO CAJA SOCIAL	Diana Patricia Orozco Hoyos	Jorge Hernán Acevedo Marin
OCTUBRE 4/22	AVALUO	Carrera 9D No. 14B-51	1 Civil Circuito de Cerete	CERETE	00049-2014	BANCO CAJA SOCIAL	GUILLERMO FERNANDO CARVAJAL PEREZ	MARY LUZ OROZCO JARAMILLO
SEPTIEMBRE 29/22	AVALUO	KR 4 63-21 CR Villas del Portal 1 P.H. Viv. 37 Mz D Primera Etapa	1 CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD	SOLEDAD	2020-00248	BANCO CAJA SOCIAL	NELLY JOHANA ROJAS FLOREZ	JAIRO RAMOS LAZARO
SEPTIEMBRE 28/22	AVALUO	Carrera 10 A No. 38-55	5 Civil Municipal de Montería	MONTERIA	00062-2017	BANCO CAJA SOCIAL	BEATRIZ ELENA VEGA MARTINEZ	MARY LUZ OROZCO JARAMILLO
SEPTIEMBRE 27/22	AVALUO	Kr 65B N° 52B Sur 54, Ap 1436 To 1 Urbanización Mirador de la Hacienda	Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución	MEDELLIN	2019-01329	BANCO CAJA SOCIAL	Jorge Eliecer Bedoya Salazar	César Augusto Fernández Posada
SEPTIEMBRE 27/22	AVALUO	Apto 304 BI 1-24, Et 1, Sector 4, Urbanización Altos de Bellavista	Juzgado Primero Civil de Floridablanca	FLORIDABLANCA	Nuevo Rad. 2017-785	BANCO CAJA SOCIAL	Jorge Luis Toloza Florez	Martha Ines López Bautista
SEPTIEMBRE 27/22	AVALUO	CL 1 SUR 11-111 AP 103 BL B TO 1	SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE FLANDES	FLANDES	2022-014	BANCO CAJA SOCIAL	JOHANNA KATHERINE NARANJO LABRADA	HERNANDO FRANCO BEJARANO
SEPTIEMBRE 19/22	AVALUO	Casa #11 Mz A Urbanización Altos de la Ermita - Girardot	TERCERO CIVIL MUNICIPAL	GIRARDOT	2018-207	BANCO CAJA SOCIAL	MARIA ROSA LUGO SILVA	HERNANDO FRANCO BEJARANO
SEPTIEMBRE 15/22	AVALUO	CL 19 No. 46-80 Cs 19 H	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	NEIVA	12	BANCO CAJA SOCIAL	ANGEL MARIA SOTO MARTINEZ	RICARDO GOMEZ MANCHOLA
SEPTIEMBRE 12/22	AVALUO	Ca # 14 Mz H Conjunto Parque Residencial Venecia I etapa -Flandes,	PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE FLANDES	FLANDES	2021-330	BANCI CAJA SOCIAL	VICTOR JULIO PRIETO Y HERMINDA ROJAS QUINTERO	HERNANDO FRANCO BEJARANO
SEPTIEMBRE 7/22	AVALUO	AP 203 Edificio Mult. Dp 8 y Pg Ríos de Gloria", Kr 7 #38-63 Mz F Lt 16 Con	OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE	IBAGUE	2019-347	BANCO CAJA SOCIAL	MARTHA ROCIO ACOSTA CARDONA	HERNANDO FRANCO BEJARANO
SEPTIEMBRE 5/22	AVALUO	Diagonal 59 N° 44 - 61, apartamento 1004, Edificio Magenta P.H.	Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Bello	BELLO	2021-01128	TITULARIZADORA COLOMBIA	Beatriz Elena Baldrich Giraldo	César Augusto Fernández Posada
SEPTIEMBRE 2/22	AVALUO	Avenida Calle 26 No 16-66 CS 13 MZ ME1-1	SEGUNDO CIVIL CIRCUITO	ZIAPAQUIRA	2018-00143	BANCO CAJA SOCIAL S.A.	ALBA YAZMIN ROJAS FUENTES	FANNY ESTHER VILLAMIL RODRÍGUEZ
AGOSTO 31/22	AVALUO	Carrera 32 # 17-45 Apto 902 (DUPLEX), Edificio Torre Tadaima	SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO DE BUC	BUCARAMANGA	68001310301120100000000	BANCO CAJA SOCIAL S.A.	OLGA EUGENIA SANDOVAL DE OSORIO	MARIO ENRIQUE BAYONA SIERRA
AGOSTO 26/22	AVALUO	Diagonal 137 No. 9E-07, Urbanizacion "Villas de San Pablo"	PRIMERO EJECUCION DE SENTENCIAS CIVIL MUNICIPAL	BARRANQUILLA	371-2018	BANCO CAJA SOCIAL SA	NICOLAS ALVEIRO MONTOYA QUINTERO	JAIRO ABISAMBRA PINILLA
AGOSTO 26/22	AVALUO	Calle 28E # 12-46 Edificio Multifamiliar BAMBU 1102	JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MART	SANTA MARTA	2018-00069	TITULARIZADORA COLOMBIA	JHON RANDOLPH SKERRETT POLO	DEYANIRA PEÑA SUAREZ
AGOSTO 25/22	AVALUO	CL 46 No. 64-48 Ap 104 In 13 Parques de Bolivar Santa Marta Et 2	5 Civil Municipal de Santa Marta	SANTA MARTA	00155-2021	BANCO CAJA SOCIAL S.A.	SERGIO ANDRES BLANCO TORRES	Deyanira Peña

DECLARACIONES Y/O MANIFESTACIONES

1. DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL DICTAMEN QUE AVALO CON MI FIRMA ES INDEPENDIENTE, SE AJUSTA A LA VERDAD Y CORRESPONDE EN MI LEAL SABER Y ENTENDER A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL INMUEBLE

2. LOS METODOS APLICADOS APLICADOS A FIN DE OBTENER EL VALOR DEL BIEN, SON LOS MISMOS QUE HE UTILIZADO EN DICTAMENENES ANTERIORES DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y DEMAS NORMAS QUE RIGEN LA MATERIA

DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME

1. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

2. IMPUESTO PREDIAL

2. ACTA DILIGENCIA DE SEQUESTRO

4. ESCRITURA PUBLICA No. 2805 DEL 26-09-2014 (FECHA) 2º NOTARIA PALMIRA (CIUDAD)

5. OTROS (CUAL) CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

X

X

X

FIRMA:



NOMBRE: JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO

MATRICULA PROFESIONAL No. 2522238359 CND

CEDULA: 19493070

R.A.A. No. 19493070

REGISTRO S.I.C. No.: 2522238359 CND

DIRECCION: AVENIDA JIMENEZ No.4-49 OF 713-714

CIUDAD: BOGOTÁ

CORREO ELECTRONICO: avaluos@tecniavaluos.com.co

TELEFONOS: 2832062 - 2838176 - 3133766508 - 3212009365



tecniavaluos@yahoo.es



PIN de Validación: b69d0aac



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) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19493070, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19493070.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b69d0aac



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b69d0aac



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AV JIMENEZ 4 49 OF 713 714
Teléfono: 2838176
Correo Electrónico: tecniavaluos@yahoo.es

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19493070.

El(la) señor(a) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO 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

b69d0aac

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b69d0aac



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



Representante Legal



Pagá, sumá y
Palmira va pa'lante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 2022

Fecha de documento
19 de Septiembre de 2022
Vencimiento
30 de Septiembre de 2022
Hora
11:36:58
Página 1

PREDIO	CÓDIGO ÚNICO	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL
010115710027000	01010000157100270000000000	51.912.000	1009801655	763533
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO		
1130628019	WILMAR ESNEIDER PULGARIN ZAPATA	K 24B 5C 14 ACACIAS DE LA ITALIA		
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD
K 24B 5C 14 ACACIAS DE LA ITALIA	3.7x1000	1.5xMil	5%	5%
			TASA MORA	ACTIVIDAD
			Diaria: 0.0911%	Habitacional
			ESTRATO	BARRIO
			2	URB. ACACIAS DE LA

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2022	IPU - Avalúo \$51.912.000	59.817,00	2020	IPU - Avalúo \$15.092.000	55.840,00
2022	SOBRETASA BOMBERIL	2.991,00	2020	SOBRETASA AMBIENTAL	22.640,00
2022	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	5.891,00	2020	SOBRETASA BOMBERIL	2.792,00
	Total Vigencia	68.699,00	2020	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	5.000,00
			2020	INTERES POR MORA CAPITAL	27.892,00
			2020	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	1.405,00
			2020	INTERES MORA CVC	11.310,00
			2020	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	2.497,00
				Total Vigencia	129.376,00
			2021	IPU - Avalúo \$15.545.000	57.516,00
			2021	SOBRETASA AMBIENTAL	23.320,00
			2021	SOBRETASA BOMBERIL	2.876,00
			2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	5.664,00
			2021	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	865,00
			2021	INTERES POR MORA CAPITAL	17.283,00
			2021	INTERES MORA CVC	7.007,00
			2021	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	1.705,00
				Total Vigencia	116.236,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIO	TOTAL
59.817,00	113.356,00	71.174,00	69.964,00	0,00	0,00	314.311,00

PAGO MÍNIMO: 314.311,00

PAGO TOTAL: 314.311,00

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
A partir de la Vigencia 2022 la sobretasa Ambiental CVC se elimina del ET (artículo 1.1.1.1.8. Acuerdo 031 de 2021)
Para la vigencia 2022 existe un límite en el cobro del impuesto predial (artículo 1.1.1.1.13 acuerdo 031 diciembre 06 de 2021)

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMR.

PAGO MÍNIMO 314.311,00

PAGO TOTAL 314.311,00



(415)7709998006898(8020)1009801655(3900)0000314311(96)20220930



(415)7709998006898(8020)1009801655(3900)0000314311(96)20220930

PREDIO:010115710027000

USUARIO: JRISUENO

REFERENCIA: 1009801655

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Forma de pago: Cheque: ☐ Efectivo: ☐

Cód. banco:

Tarjeta débito: ☐

Tarjeta crédito: ☐

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

