

Judas Antonio Motato Castillo
Cra. 5 No. 10-63 edificio Colseguros of. 620 Cali.
Correo electrónico: judasantonio2009@hotmail.com
Celular: 3127573303
Abogado.

29 de septiembre de 2022.

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALOTO (CAUCA)

Carrera 5 No. 10-35 PALACIO DE JUSTICIA-TEL. 8258052

J02prmcaloto@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo por obligación de hacer- suscribir documento.
Demandante: SONIA ESPERANZA FAJARDO. C.C. No. 25.364.291
Demandado: CARLOS EDUARDO MELO TABORDA. C.C. No. 16.617.017
Radicación: 2022-00126-00

Judas Antonio Motato Castillo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.609.592 expedida en Cali, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 35275 del C.S.J., en calidad de apoderado del demandado Carlos Eduardo Melo Taborda, previo reconocimiento de mi personería, me dirijo a usted comedidamente, dentro del término legal a fin de interponer **recurso de reposición** contra el auto interlocutorio número 424 de 15 de julio de 2022, mediante el cual el despacho resolvió: "*LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER-SUSCRIBIR DOCUMENTOS, a cargo del señor CARLOS EDUARDO MELO TABORDA, identificado con la C.C. No. 16.617.017 de Cali-Valle, acorde con lo expuesto en los considerandos de este proveído*", de conformidad en lo dispuesto en el artículo 430 y ss del C.G.P. y demás normas concordantes, con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN:

1. Corresponde determinar si el contrato de transacción aportado al plenario contiene una obligación de hacer y suscribir documento, **clara, expresa y actualmente exigible**. Es indiscutible que en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a un juicio mental respecto de los elementos que la integran. Así las cosas, emerge palmario que **es deber del juzgador, efectuar la revisión oficiosa del documento base de la ejecución, para arribar al convencimiento de la viabilidad o no de librar mandamiento ejecutivo** por obligación de hacer-suscribir documento. Revisado el mentado documento, se trata de un contrato de transacción celebrado el día 26 de febrero de 2022, entre Sonia Esperanza Fajardo y Carlos Eduardo Melo Taborda, que se hizo con el supuesto objeto de dar por terminado el litigio de un proceso ejecutivo hipotecario del cual no se tuvo ninguna información de su radicación. En nuestro caso, según se dijo en la cláusula sexta del referido contrato de transacción, el objeto era terminar el litigio, empero, lo que se hizo en dicho contrato que se erige en la fuente de la obligación, fue **plantear cuestiones que afectan situaciones preexistentes a la transacción**, y que por lo tanto vulneran el debido proceso.
2. Cuando el señor Carlos Eduardo Melo Taborda, suscribió dicho contrato, no conocía el litigio que en dicho documento se hablaba, por no haber sido parte, al eludirse de mala fe su notificación (ver excepción de nulidad), este desconocimiento, le llevó a no poder dilucidar de manera racional, objetiva, libre de error, los pormenores de lo que era objeto de la transacción y de contera **comprometer su derecho fundamental al debido proceso que de ninguna manera pueden ser transigidos**, puesto que conoció la razón de ser de dicho proceso ejecutivo hipotecario del cual se le ocultó su radicación hasta el final,

incluso en el contrato de transacción, después de haberlo firmado por presión, bajo el entendido que si no lo hacía, remataban inmediatamente el inmueble y perdía todo. La jurisprudencia tiene decantado que es nula la transacción obtenida a base de engaños o de violencia.

3. Tampoco conocía el señor Carlos Eduardo Melo, el monto por el que se dispuso la transacción de \$ 231.000.000.00, supuestamente teniendo en cuenta capital, intereses de plazo, intereses de mora, costas y agencias en derecho, estos conceptos le eran totalmente desconocidos por no ser parte procesal y apenas ha podido verificar que la realidad de la liquidación del crédito dista mucho de la que se le impuso, aunado a lo anterior, el inmueble tiene avalúo real comercial de \$ 856.900.902.00, conforme a peritaje que se allega con este escrito, por lo que se le causó lesión enorme, se reitera, **las partes no podían en ningún caso, plantear cuestiones que afectaran situaciones previas a la transacción y que en nuestro caso fueron modificadas radicalmente por ésta.** En nuestro caso, con el contrato de transacción se infringieron derechos fundamentales y libertades públicas, garantizadas constitucionalmente, al vulnerarse derechos a la tutela judicial efectiva, se dejó al contratante Carlos Eduardo Melo Taborda en total indefensión. Se aclara que al momento de realizar el avalúo el perito y el demandado Carlos Eduardo Melo, fueron atendidos por el hijo de la demandante, Jefry Cifuentes Fajardo, quien les autorizó entrar para hacer el experticio.
4. En concordancia con lo expuesto en el escrito de transacción se acordó en la cláusula octava, de manera conjunta solicitar al despacho la terminación del proceso, pero ello no ocurrió haciéndolo únicamente el demandante, en este caso **la autenticación del contrato de transacción era necesaria** y si bien es cierto se corrió traslado del documento, su notificación fue en el vacío al no ser el demandado parte procesal. (ver excepción de nulidad).
5. Con motivo del contrato de transacción se fue más allá de toda previsión legal y se aprovechó para desaparecer una relación jurídica de tenencia como arrendatario que tenía el señor Duvalier Iván Cifuentes Paz (esposo de la demandante) con el demandado Carlos Eduardo Melo Taborda, según contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble, suscrito el 5 de junio de 2014, y se le otorgó sin ninguna validez jurídica condición de poseedora a la demandante, manifestando que el inmueble ya había sido entregado a la acreedora que tenía la posesión desde el día 1ro. de diciembre del año 2004 (ver cláusula segunda literal k), lo que no corresponde a la realidad. Como se ve con el contrato de transacción se vulneraron derechos fundamentales del señor Melo, previstos en el artículo 29 de la C.P. Según este precepto, es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.
6. Así las cosas, se resalta que los procesos ejecutivos no tienen por objeto declarar derechos dudosos o controvertibles, sino, llevar a efecto aquellos que ya se encuentran reconocidos por actos o en títulos que contienen una obligación clara, expresa y exigible. Para dar inicio a un proceso ejecutivo es indispensable contar con instrumentos que demuestren la existencia, claridad y exigibilidad de créditos a favor del demandante, lo que exige pruebas sólidas sobre la existencia de la obligación. El demandado Carlos Eduardo Melo, no solo tiene a su haber los antecedentes que hacen parte de este recurso relacionados con el derecho de defensa y contradicción respecto de la materialización de la nulidad que expone, por vía de excepción, sino, que al decretarse el mandamiento ejecutivo el despacho no tuvo en cuenta que con el contrato de transacción y con la dación en pago, lo que se pretendía era extinguir las obligaciones de lado y lado, y que en dicho contrato existen obligaciones a cargo de la contratante Sonia Esperanza Fajardo que no fueron satisfechas, unas porque nunca se ha interesado en cumplir y otras porque dependen de condiciones de tiempo y se vencen en el año 2023; **era obligación del demandante haber allegado al despacho las pruebas del cumplimiento de las obligaciones de su cargo**, relacionadas en la transacción. El artículo 1609 del Código Civil establece que: ***“en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo***

debidos” En lo concreto se alega por el demandado Carlos Eduardo Melo, que no se le ha hecho a la fecha traspaso del automotor comprometido en el contrato de transacción; que las cuotas a que se comprometió la demandante le han sido dadas incompletas; que hasta el momento no se le ha notificado efectivamente por correo certificado el cumplimiento de la obligación de \$ 35.000.000.00, prevista para el día 2 de septiembre de 2022, ni se le ha dado a conocer el título a su favor del Banco Agrario y obviamente, no tiene certeza alguna respecto del cumplimiento de la cuota de \$ 45.000.000.00 fechada para 2 de marzo de 2023. Así mismo, encontrándose la transacción ligada a la tradición mediante escritura pública, era deber del demandante para relevarse del incumplimiento de las obligaciones de su cargo, haber comparecido a la Notaría Única de Caloto el día 15 de marzo de los corrientes y obtener la certificación notarial del cumplimiento de su parte respecto del acuerdo transaccional para poder exigir la mora del demandado, esta prueba que no fue aportada con la demanda de ejecución es imprescindible por tratarse de una obligación a perfeccionarse ante notario designado y especialmente para poder acudir ante la jurisdicción ordinaria, solo con la certificación de origen notarial podía la demandante alegar la mora del demandado en este sentido. Es tan definitiva la prueba en mención que se erige en la prueba reina en litigios judiciales respecto de la excepción de contrato no cumplido. Todas estas falencias probatorias y su falta de apreciación conforme a las reglas de la sana crítica, no fueron tenidas en cuenta por el despacho de conocimiento procediendo a dictar mandamiento ejecutivo de obligación de suscribir documento, soslayando gran cantidad de normas positivas previstas en la legislación civil y procesal que de no atenderse desconocerían la verdad procesal y configurarían vías de hecho.

7. De conformidad con la jurisprudencia y la doctrina *“no hay transacción, así se otorgue ese nombre al acuerdo celebrado, si uno de ellos impone totalmente sus aspiraciones al otro, o si éste se limita a renunciar a sus derechos o aspiraciones. Transigir equivale a hacer concesiones y obtenerlas del contrario, con miras a cancelar una contienda”*¹. Por todo lo expuesto en este escrito de reposición las partes no lograron eliminar el conflicto y la consiguiente incertidumbre. La transacción implica necesariamente la terminación de dos posiciones encontradas, de ahí su naturaleza preclusiva, en este caso el juez al decidir sobre la suerte de la transacción sin tener en cuenta los intereses y alcances de ambas partes en el cumplimiento mutuo de sus obligaciones, solo está acatando las aspiraciones del demandante y desconociendo la renuncia de los derechos y aspiraciones legítimas del otro.
8. También hacen parte de los argumentos y fundamentos de este recurso, los contenidos expuestos en las excepciones de nulidad y excepción de contrato no cumplido, junto con las pruebas allí relacionadas, por estar íntimamente ligadas a la decisión que se pueda tomar respecto de este recurso.

PRETENSIÓN:

Por lo expuesto solicito comedidamente a su señoría reponer para **revocar** el auto interlocutorio No 424 de fecha 15 de julio de 2022, proferido por su despacho y en su defecto **reponer para declarar la nulidad de este proceso desde la notificación del auto interlocutorio No. 55 de fecha 19 de junio de 2019**, por el cual se libró mandamiento ejecutivo contra el señor Carlos Eduardo Melo Taborda, dentro del radicado No. 2019-00026-00, conforme los lineamientos legales y jurisprudenciales expuestos.

PRUEBAS:

- Téngase como pruebas todas las pruebas documentales y actuaciones judiciales obrantes en los procesos de conocimiento de su despacho bajo radicados números 2022-00126-00 y 2019-00026-00.

¹ Hinestrosa Fernando, Tratado de las obligaciones, 3.a. ed., Universidad Externado de Colombia, pág. 735

Documentales.

1. Certificado de propiedad y tradición expedido por la Secretaría de Movilidad de Cali, del automotor de placas MHQ 418, comprometido en el contrato de transacción, el cual a 19 de septiembre de 2022, aparece como de propiedad actual de SONIA ESPERANZA FAJARDO.
2. Recibo de impuesto de pago predial del inmueble ubicado en la K 5 No. 18-45 de Caloto, el cual a fecha 8/04/2022, debía impuesto de predial por valor de \$ 4.406.074, cuando la escritura de dación en pago debía firmarse el día 15 de marzo de 2022.
3. Peritaje del inmueble ubicado en la carrera 5 No. 18-45 Barrio La Unión de la ciudad de Caloto, suscrito por el señor Daniel Gallego Sánchez, evaluador certificado con Registro No. RAA-AVAL-16.675.714.
4. Contrato de arrendamiento suscrito entre Carlos Eduardo Melo Taborda y Duvalier Iván Cifuentes, de fecha 5 de junio de 2014.
5. **Las demás pruebas documentales arrimadas** con motivo de las excepciones de fondo o mérito propuestas en este proceso tituladas Nulidad y Excepción de contrato no cumplido.
6. Poder debidamente otorgado el cual ya reposa en el despacho.

Testimoniales.

De considerarlo necesario se llame a declarar las siguientes personas mayores de edad, para lo que les conste sobre los hechos de esta demanda.

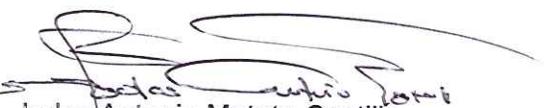
- Maritza Lorena Ruiz Yepes, identificada con C.C. No. 31.936.496, quien puede ser citada a la carrera 84 No. 17-17 Barrio El Ingenio de la ciudad de Cali. Cel. 3147354821 o a través de mi conducto de apoderado judicial.
- Luis Eduardo González Gómez, identificado con la C.C. No. 14982790, quien puede ser citado a la calle 12 A No. 106-90 Apto. 404 de Cali, o a través de mi conducto como apoderado judicial.
- Se cite al perito señor Daniel Gallego Sánchez, para que se ratifique en su prueba pericial y su dictamen sea sometido a contradicción, conforme a lo de ley.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

- Los testigos, según se relaciona en el anterior acápite.
- Al perito se le puede notificar al correo electrónico: dagasanchez@gmail.com Celular No. 316 7067896.
- El suscrito apoderado judicial Judas Antonio Motato Castillo, en la carrera 5 No. 10-63 edificio Colseguros of. 620 de Cali. Correo electrónico: judasantonio2009@hotmail.com Cel. 312 757 33 03.

De la señora juez, atentamente,

Nota: traslado demandado apoderado, etc.


Judas Antonio Motato Castillo
C.C. No. 16609592
T.P. No. 35275 del C.S.J.

SECRETARIA DE MOVILIDAD
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, 19 de Septiembre de 2022

**CERTIFICA QUE**El vehículo de placas **MHQ418** tiene las siguientes características:

Clase:	CAMPERO	Serie:	
Marca:	KIA	Chasis	KNAPB813CC7278774
Carrocería:	CABINADO	Cilindraje:	1995 Nro. Ejes: 0
Línea:	NEW SPORTAGE LX	Pasajeros:	5 Toneladas:,00
Color:	BLANCO	Servicio:	PARTICULAR
Modelo:	2012	Afiliado a:	
Motor:	D4HABH069019	F. Ingreso:	29/03/2012
Estado vehículo:	Activo	Manifiesto:	14308021253852
Aduana:	B/VENTURA	Fecha:	14/02/2012
Forma de ingreso:	MATRICULA INICIAL		
Certificado de movilización	286592, 03/2012		

VEHICULO NO TIENE PIGNORACIONES REGISTRADAS.

VEHICULO NO TIENE FIDEICOMISOS REGISTRADAS.

NO TIENE PENDIENTES JUDICIALES REGISTRADOS

PROPIETARIO ACTUAL
SONIA ESPERANZA FAJARDO

HISTÓRICO PROPIETARIOS

- 25/01/2013 VENDE: JOHN EDILSON VALLEJO MARIN COMPRA: GENERALI COLOMBIA SEGUROS GENERALES S.A 0
- 21/03/2013 VENDE: GENERALI COLOMBIA SEGUROS GENERALES S.A 0 COMPRA: RAMIREZ CAR E U
- 11/12/2013 VENDE: RAMIREZ CAR E U COMPRA: ORLANDO JESUS ROJAS GOMEZ
- 04/10/2017 VENDE: ORLANDO JESUS ROJAS GOMEZ COMPRA: SONIA ESPERANZA FAJARDO

LA INFORMACION ES LA QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA EN LA BASE DE DATOS DEL PROGRAMA SERVICIOS DE TRANSITO AL MOMENTO DE LA FECHA Y HORA DE EXPEDICION

USUARIO APRUEBA
Funcionario STTM



MUNICIPIO DE CALOTO (CAUCA)
 NIT. 891.501.292-7
 Calle 12 # 4-67 2 Piso
 email: recaudo@caloto-cauca.gov.co
 Teléfonos: 8258336 al 39

Liquidación No. 1601969
 Fecha de expedición: 08/04/2022
 Pague antes de: 09/04/2022
 Periodo: Desde 2022-1 Hasta 2022-12
 ID RECIBO (Oficial): 0

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL

Código Predio 01-000000-0093-0020-0-00000000 Areas(m2) Terreno 4.053 Construida 429
 Identificación 16617017 Matrícula Inm. 124-3737 Avaluo 329.384.000
 Nombre: CARLOS EDUARDO MELO TABORDA Fecha Ultimo Pago Tipo URBANO_LOTE
 Dir:K 5 18 45 Correspondencia: K 5 18 45 C.P.

Año	Avalúo	Tarifa	CRC			PREDIAL			Total
			CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	
2022	329.384.000	28,00	494.076	0	494.076	5.588.568	0	5.588.568	6.082.644
Total			494.076	0	494.076	5.588.568	0	5.588.568	6.082.644

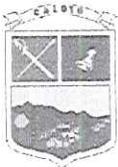
LIQUIDADO HASTA	SUBTOTAL	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
2.022-12	\$6.082.644	\$0	\$1.676.570	\$4.406.074

- CONTRIBUYENTE -

La suscrita Tesorera del Municipio de Caloto (Cauca), en uso de las facultades que le otorgan los Artículos 392, 427, 485 y 488 del Acuerdo Municipal No. 014 de diciembre de 2020 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 028 DE 2014, SE ACTUALIZA EL ESTATUTO DE RENTAS, NORMATIVIDAD SUSTANTIVA, PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO Y EL RÉGIMEN DE SANCIONES PARA EL MUNICIPIO DE CALOTO CAUCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" y en aplicación del artículo 58 de la Ley 1430 de 2.010. Mediante esta FACTURA determina el IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y las SOBRETASAS de su predio utilizando como factores para cuantificarlos, las bases gravables y tarifas descritas anteriormente. Contra el presente Acto Administrativo procede el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, según lo estipulado en los artículo 512 y 513 del Acuerdo Municipal No. 014 de 2020, el cual podrá interponerse ante la Tesorería de este Municipio, ubicada en la Calle 12 No. 4 -67, de la Ciudad de Caloto - Cauca, dentro del término de los dos (02) meses siguientes contados a partir de la notificación en debida forma del presente acto, tal como lo establece el Artículo 513 del Acuerdo Municipal No. 014 de 2020.

LESLEY XIMENA PERLAZA DAZA
 Tesorera Municipal
 Firmado Electrónicamente.

Caloto Cada Vez Mejor

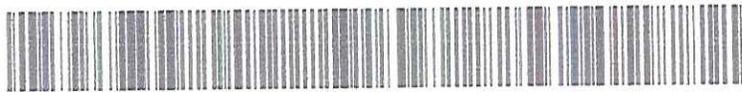


MUNICIPIO DE CALOTO (CAUCA)
 NIT. 891.501.292-7
 Calle 12 # 4-67 2 Piso
 email: recaudo@caloto-cauca.gov.co
 Teléfonos: 8258336 al 39

Liquidación No. 1601969
 Fecha de expedición: 08/04/2022
 Pague antes de: 09/04/2022
 Periodo: Desde 2022-1 Hasta 2022-12
 ID RECIBO (Oficial): 0

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL

Código Predio 01-000000-0093-0020-0-00000000 Areas(m2) Terreno 4.053 Construida 429
 Identificación 16617017 Fecha Ultimo Pago Avaluo 329.384.000
 Nombre CARLOS EDUARDO MELO TABORDA Tipo Predio URBANO_LOTE
 Dir:K 5 18 45 Correspondencia: K 5 18 45 C.P.



(415)7709998600232 (82020)000001601969 (3900)0004406074 (96)20220409 Pago Total \$4.406.074=

- PAGUESE EN -
 Banco Agrario: Cuenta de Ahorros N° 4-2118-300015-8 - Fondo de Excedentes Tributarios
 Banco BBVA: Cuenta Corriente N° 09950001000016-41
 Tesorería Municipal: Calle 12 N° 4-67 Caloto

Caloto Cada Vez Mejor

- BANCO O TESORERIA -

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

AVALÚO COMERCIAL No. 19 DEL 2022

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>
----	-----------------------------------

1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	CASA DE UN (1 PISO).CON LOTE, PISCINA Y KIOSCO.
-----	----------------------------------	---

1.2	<u>DIRECCIÓN:</u>	CARRERA 5 # 18-45 BARRIO LA UNION, CALOTO (CAUCA).
-----	--------------------------	--

1.3	<u>PROPIETARIO(S):</u>	CARLOS EDUARDO MELO TABORDA.
-----	-------------------------------	------------------------------



1.4	<u>SOLICITANTE DEL AVALUO.</u>	CARLOS EDUARDO MELO TABORDA.
-----	---------------------------------------	------------------------------

1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u>	PARA EL SOLICITANTE : CARLOS EDUARDO MELO TABORDA.
-----	-----------------------------------	--

Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador- Cel 312-2669802-316-7067896 E-mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> <u>Calcular el valor comercial de la Casa- Lote ,localizada en la carrera 5 # 18-45, del barrio La Union, del Municipio de Caloto – Cauca ,para un proceso jurídico .</u>
2.2	<u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <u>Valor de mercado:</u> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u> Agosto 29 del 2022. Practicada por el Perito Avaluador : Daniel Gallego Sánchez. <ul style="list-style-type: none">• Cedula N0 16.675.714
2.4	<u>ATENDIDO(S) POR:</u> CARLOS EDUARDO MELO TABORDA.
2.5	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> Agosto 31del 2022. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: Daniel Gallego Sánchez. Cedula de Ciudadanía N0 16`675.714 de Cali
2.6	<u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u> Registro Abierto de avaluadores de La Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores- ANAV No. de Avaluador RAA_AVAL-16.675.714

Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador- Cel 312-2669802-316-7067896 E-mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

--	--

2.7	<p><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></p> <p>El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).</p> <p>El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>
------------	---

2.8	<p><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></p> <p>El evaluador declara que:</p> <p>No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</p> <p>El evaluador confirma que:</p> <p>El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p>
------------	---

2.9	<p><u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></p> <p>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.</p>
------------	--

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

2.10	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u> De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
------	---

2.11	<p><u>LOCALIZACIÓN:</u></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia.</p> <p><u>DEPARTAMENTO:</u> Cauca.</p> <p><u>CIUDAD:</u> Caloto.</p> <p><u>UBICACIÓN:</u> Sector Norte de la ciudad.</p> <p><u>LOCALIDAD:</u> N/A</p> <p><u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> Barrio La Unión.</p> <p><u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u></p> <p><u>MANZANA CATASTRAL:</u> N/A</p> <p><u>LOTE CATASTRAL:</u> N/A</p>
------	--

2.12	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• La Carrera 5• La Calle 18
------	---

Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador- Cel 312-2669802-316-7067896 E-mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV



Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador- Cel 312-2669802-
316-7067896 E-mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV



AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

2.13	<u>TRANSPORTE:</u> <ul style="list-style-type: none">• Buses de transporte Intermunicipal• Moto-Taxis.
------	--

III.	<u>ASPECTOS JURÍDICOS</u> <u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
------	---

IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u>
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> <ul style="list-style-type: none">• Escritura No 391. del 10 de Noviembre de 2012• Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 07/05/2022.• Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. Fecha: 08/04/2022.• Certificación Catastral: No.• Licencia(s) de Construcción: No.

4.2	<u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u> Escritura N0 490 del 30/12/ 2011. Notaria de Caloto- Cauca.
-----	---

4.3	<u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u> 124- 24734 de la oficina de Instrumentos Públicos de Caloto-Cauca.
-----	---

4.4	<u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u> Predio numero 01-000000-0093-0020-0-00000000
-----	--

Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador- Cel N0 312-2669802
316-7067896- E- Mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

4.5	<u>CÓDIGO(S) CHIP:</u> N/A
-----	--

4.6	<u>DATOS CATASTRALES AÑO 2022:</u>																				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">DIRECCIÓN CATASTRAL 2022:</td> <td>Carrera 5 # 18-45</td> </tr> <tr> <td>AVALÚO CATASTRAL 2022:</td> <td>\$ 329.384.000</td> </tr> <tr> <td>DESTINO HACENDARIO 2022:</td> <td>9-Residencial Cotidiano</td> </tr> <tr> <td>TARIFA (POR MIL) 2019:</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>% EXENCIÓN 2020:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2022:</td> <td>\$ 4.406.074</td> </tr> <tr> <td>DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2019:</td> <td>\$</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2021:</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE TERRENO (m²)</td> <td>4.053 m2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)</td> <td>429 m2</td> </tr> </table>	DIRECCIÓN CATASTRAL 2022:	Carrera 5 # 18-45	AVALÚO CATASTRAL 2022:	\$ 329.384.000	DESTINO HACENDARIO 2022:	9-Residencial Cotidiano	TARIFA (POR MIL) 2019:	1.5	% EXENCIÓN 2020:	0	VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2022:	\$ 4.406.074	DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2019:	\$	VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2021:	N/A	ÁREA DE TERRENO (m ²)	4.053 m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	429 m2
DIRECCIÓN CATASTRAL 2022:	Carrera 5 # 18-45																				
AVALÚO CATASTRAL 2022:	\$ 329.384.000																				
DESTINO HACENDARIO 2022:	9-Residencial Cotidiano																				
TARIFA (POR MIL) 2019:	1.5																				
% EXENCIÓN 2020:	0																				
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2022:	\$ 4.406.074																				
DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2019:	\$																				
VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2021:	N/A																				
ÁREA DE TERRENO (m ²)	4.053 m2																				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	429 m2																				

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

V.	<u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE</u>
5.1	<u>LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CARRERA 5 NO 18-45 DEL BARRIO LA UNION:</u> <u>NORMAS APLICABLES:</u> <ul style="list-style-type: none">• El acuerdo # 025 del año 2005 donde se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de Nueva Segovia de San Esteban de Caloto .Según este acuerdo el predio figura como Urbano. <p>•</p> NOTA 1: Este predio se encuentra localizado en la Zona Norte del Municipio de Caloto, cuyo uso principal es residencial.

	<u>ÁREA DE ACTIVIDAD:</u> RC-Residencial , Cotidiana <u>TRATAMIENTO:</u> A-Actualización: Cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones, la ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones. <i>Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.</i>
--	--

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

5.2	<u>ZONA DE RESERVA VIAL:</u> El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.
-----	---

5.4	<u>ZONAS DE AMENAZA:</u> El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
-----	---

5.5	<u>ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:</u> El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda de río.
-----	---

5.6	<u>EFECTO PLUSVALÍA: El Predio .no esta afectado por esta norma.</u>
-----	---

VI.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u>
6.1	<u>BARRIO OFICIAL : BARRIO LA UNION</u> El barrio La unión, está ubicado en la Zona Norte de la ciudad de Caloto-Cauca. En la parte interna del barrio se desarrolla actividad de tipo residencial, por el sistema de Viviendas Unifamiliares, Son construcciones modernas y antiguas remodeladas, algunas con buen estado de conservación, y sistemas constructivos de buen nivel. La propiedad está a cerca del Colegio Escipion Jaramillo, colinda con CAI (Centro de Atención Infantil) y del Polideportivo de La Union, y a tres cuadras de de la Plaza de mercado Municipal.

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

6.1.1	<u>TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:</u> <ul style="list-style-type: none">• Predominan las viviendas de uno y dos pisos de altura, es un sector residencial, tres cuadras de la plaza de mercado del municipio, también a dos cuadras del Colegio Escipión Jaramillo y del Polideportivo de la Unión.
-------	---

6.1.2	<u>LINDEROS DEL BARRIO:</u> NORTE: Barrio Nuevo Despertar. SUR: Barrio El Centro. ORIENTE: Rio Grande OCCIDENTE: Rio Chiquito y casas fincas.
-------	--

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV



Daniel Gallego Sánchez- Ingeniero Agrónomo- Perito Avaluador - Celular N= 312-2669802
316-7067896- E-mail dagasanchez@gmail.com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

6.1.3	<u>TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:</u> El terreno del sector cuenta con una topografía plana y estable.
-------	--

6.1.4	<u>EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:</u> <i>En el barrio se destacan:</i> <ul style="list-style-type: none">• El Colegio Escipion Jaramillo• El Colegio Oscar Pino Espinal• Nuevo Colegio de la Sagrada Familia,• La Plaza de Mercado• El coliseo Municipal.• Sala de internet• Tiendas• Carnicerías• Misceláneas• Droguerías <i>En los barrios aledaños se destacan:</i> <ul style="list-style-type: none">• El Parque principal• La Alcaldía municipal.• Iglesia Católica• Panaderías.• Almacenes de ropa y calzado.• Droguerías• Tiendas.• Cafeterías• Restaurantes
-------	---

6.1.5	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u> <u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u> Sí. Buen estado. <ul style="list-style-type: none">• Acueducto.• Alcantarillado.• Energía Eléctrica. <u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u> Sí. Buen estado. <ul style="list-style-type: none">• Alumbrado Público• Recolección de basuras• Gas natural.
-------	---

6.1.6

ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:

Al Barrio La Unión, se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos:

- Estrato 2.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.



AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV



AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

6.1.7	<p><u>AMOBILIAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:</u></p> <p><u>VÍAS:</u> Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.</p> <p><u>ANDENES:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>SARDINELES:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>SEÑALIZACIÓN URBANA:</u> Si. Regular estado.</p> <p><u>DEMARCACIÓN VIAL:</u> Si. Regular estado.</p> <p><u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> No hay en el barrio</p> <p><u>ZONAS VERDES:</u> Hay algunas zonas verde.</p> <p><u>PARQUES Y ALAMEDAS:</u> No se observaron.</p> <p><u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Bueno.</p>
-------	--

VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>
-------------	--

7.1	<p>El predio cuenta con las siguientes características:</p> <p><u>TIPO DE INMUEBLE:</u></p> <p>Casa de habitación con lote grande, piscina y kiosco</p>
-----	--

7.2	<p><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></p> <p>Residencial.</p>
-----	---

VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u>
--------------	---

	<p>El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características:</p>
--	--

8.2	<p><u>UBICACIÓN EN LA MANZANA:</u></p> <p>El predio cuenta con una ubicación medianera en la Manzana, del barrio La Unión, tiene frente sobre la Carrera 5 (61.5 mts) vehicular.</p>
-----	---

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

8.3	<p><u>TOPOGRAFÍA:</u></p> <p>El terreno del predio cuenta con una topografía plana y estable.</p>
-----	--

8.4	<p><u>CERRAMIENTOS:</u></p> <p>Por el sector Oriental con la Fachada de la vivienda, y cerco en guadua y malla y una reja metálica y por los sectores Sur, Occidental y Norte, con muros en ladrillo. El predio tiene antejardín.</p>
-----	--

8.5	<p><u>FORMA:</u></p> <p>El terreno cuenta con forma irregular,</p>
-----	---

8.6	<p><u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> <i>Según medidas tomadas en el terreno y documentos:</i> NORTE: Con predio de Karla Lorena Vásquez Cuetia y predios de la Urbanización Nuevo Despertar, de los señores Jorge Mera , Mary Escue, Carlos Mestizo, María del Carmen Vásquez, Oscar Fernández , Fabiola Medina, Ever Daza, Adriana Salazar, Y Reinel Medina Guevara . SUR: Con predios de José Sein Cifuentes, Zoraida Pino, Yolanda Pino y Centro de Atención Infantil (CAI) ORIENTE: En extensión de sesenta y un, punto cinco Metros (61.5 Mts), con La Carrera 5 y predios de José Reinel Guevara Medina, y Karla Lorena Vásquez Cuetia. OCIDENTE: Con predios de la Urbanización Nuevo despertar de los señores de Marly Caicedo, Gloria Cifuentes, Aídive Rodríguez, Nasly Brand , predio sin nomenclatura y Aurelina Buitrón Martínez.</p>
-----	--

8.7	<p><u>ÁREA DEL TERRENO: Predio a avaluar</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">FUENTE</th> <th style="width: 30%;">ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td style="text-align: right;">4.452 m²</td> </tr> <tr> <td>Escritura # 391 del 10 de Noviembre de 2012</td> <td style="text-align: right;">4.312 m²</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: right;">4.452 m²</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:</td> <td style="text-align: right;">4.053 m²</td> </tr> <tr> <td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td> <td style="text-align: right;">4.312 m²</td> </tr> <tr> <td>PLANO TOPOGRAFICO (Croquis con medidas)</td> <td style="text-align: right;">No se aporó</td> </tr> <tr> <td>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</td> <td style="text-align: right;">4.312 m²</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m ²	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	4.452 m ²	Escritura # 391 del 10 de Noviembre de 2012	4.312 m ²	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	4.452 m ²	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:	4.053 m ²	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	4.312 m ²	PLANO TOPOGRAFICO (Croquis con medidas)	No se aporó	ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	4.312 m²
FUENTE	ÁREA m ²																
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	4.452 m ²																
Escritura # 391 del 10 de Noviembre de 2012	4.312 m ²																
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	4.452 m ²																
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:	4.053 m ²																
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	4.312 m ²																
PLANO TOPOGRAFICO (Croquis con medidas)	No se aporó																
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	4.312 m²																

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

8.8	<p><u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u></p> <p>El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) de 1:0.7 la cual se considera buena.</p>
-----	---

IX.	<p><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</u></p> <p>La construcción cuenta con las siguientes características: Casa antigua de un piso, con cimentación ciclópeo, estructura con muros de carga, muros con ladrillo repellados y pintados, pisos en baldosa de cemento y tableta en el patio. Cubierta con teja de barro cocido, cielo falso con esterilla y barro, Baños con enchape de cerámica (3), cocina con enchape de cerámica, mesón en granito, puertas exteriores, ventanas y rejas metálicas, las puertas internas son también metálicas. La fachada en ladrillo común repellado y con enchape de cerámica simulando piedra. Los costados Norte, sur y occidental están con ladrillo con enchape de fachaleta. La casa, presenta Regular estado de conservación y tiene un área de 294.4 m². Hay un kiosco construido con vigas de ladrillo e internamente con concreto, techo con eternit sobre estructura en madera aserrada (ChanuL), piso con cemento con mineral y vigas de amarre en concreto. Tiene un área de 96 m². Hay una piscina con enchapes de cerámica. Tiene un área 96 m² y un andén de 60 m² (1.5 m² de ancho). También hay un jacuzzi construido en concreto y granito con un área de 33.18 m²</p>
------------	---

9.1	<p><u>ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):</u></p> <p><i>Según documentos:</i></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">FUENTE</th> <th style="text-align: center;">ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td style="text-align: center;">SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: center;">SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:</td> <td style="text-align: center;">429 m²</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m ²	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:	429 m ²
FUENTE	ÁREA m ²								
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN								
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN								
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022:	429 m ²								

	<i>Según medidas tomadas en el terreno:</i>
--	--

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

CUADRO DE ÁREAS	
DEPENDENCIA	m ²
VIVIENDA DE UN PISO	262
KIOSCO	96
PISCINA	156
JACUZZI	33
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	547 M2

9.2 NÚMERO DE NIVELES O PISOS:

La construcción cuenta con un (1 pisos) de altura.
Primer piso = 3.0 metros de altura

9.3 VETUSTEZ O EDAD:

La vivienda fue construida en el año 1982 tiene una vetustez de cuarenta (40) años.

- Vida Técnica: Ochenta (80) años.
- Edad: cuarenta (40) años.
- Vida Remanente: cuarenta (40) años.

-
-
-

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". **CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 80 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

9.4 REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

	Desde su construcción en el año 1982, No se le han realizado remodelaciones importantes al inmueble. Solo pintura.
--	--

9.5	<u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u> La construcción se encuentra en regular estado en sus terminados.
-----	---

9.6	<u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> La construcción se encuentra en regular estado de conservación y recibe regular mantenimiento.
-----	--

9.7	<u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u> Casa Sin antejardín. <ul style="list-style-type: none">• Puerta entrada metálica.• Seis habitaciones.• Sala.• Comedor• Una cocina• Cuatro baños: Uno sin taza sanitaria , ni enchapes.• Un patio interno descubierto.(32 m2)• Zona de oficios(lavadero)
-----	--

9.8	<u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u> <u>FACHADA:</u> Con ladrillo común, con enchape. <u>CIMENTACIÓN:</u> Ciclópeo. <u>ESTRUCTURA:</u> Muros de carga <u>MUROS:</u> En ladrillo común . <u>ENTREPISOS:</u> No hay <u>CUBIERTA GENERAL:</u> Con Teja de barro cocido.
-----	---

9.9	<u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u>
-----	---

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

<p><u>PISOS</u>: En baldosa de cemento y tableta.</p> <p><u>PAREDES</u>: Ladrillo común.</p> <p><u>CIELO RASOS</u>: Con esterilla y barro.</p> <p><u>PUERTAS</u>: Exteriores e interiores Metálicas.</p> <p><u>VENTANAS</u>: <i>Metálicas</i>.</p> <p><u>ESCALERAS</u>: N/A.</p> <p><u>BAÑO(S)</u>: Con enchapes de cerámica.</p> <p><u>COCINA(S)</u>: Con enchapes de cerámica, mesón en granito.</p> <p><u>ILUMINACIÓN</u>: Natural y artificial, buena.</p> <p><u>VENTILACIÓN</u>: Natural y artificial, buena.</p> <p><u>CALIDAD DE LOS ACABADOS</u>: regulares.</p>
--

X.	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u>
	<p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>LUZ</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>GAS NATURAL</u>: Una cuenta.</p> <p><u>ALCANTARILLADO</u>: Si.</p> <p><u>PARABOLICA/CABLE</u>: Si.</p> <p><u>TELÉFONO</u>: No.</p>

10.1	<u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u>
------	--

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

	<p>Al predio se le asignó el estrato Dos (2) mediante el Decreto 291 del 26 de Junio de 2013 y es el vigente a la fecha.</p> <p>Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.</p>
--	---

XI.	<u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u>
------------	--

11.1	<p><u>COMERCIABILIDAD:</u></p> <p>Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar, dependiendo del precio.</p>
------	---

11.2	<p><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u></p> <p>Actualmente la vivienda se encuentra arrendada.</p>
------	--

11.3	<p><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u></p> <p>Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.</p>
------	--

11.4	<p><u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u></p> <p>Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.</p>
------	---

11.5	<p><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u></p> <p>El sector está tres cuadras de la plaza de mercado de caloto , Locales comerciales y ha instituciones educativas importantes.</p>
------	---

XII. METODOLOGÍA VALUATORIA

METODOS DE AVALUO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado

12.1 INVESTIGACION ECONOMICA

INVESTIGACION INDIRECTA: en el sector cercano al lote donde en el barrio La Unión, se encontraron muestras de 3 ofertas de venta de lotes:

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			Fuente información
						ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2	V/TOT	
1	lote	N Despertar	45.000.000	5%	42.750.000	98	436.224	0	-	-	Directa
2	lote	La Union	48.000.000	5%	45.600.000	98	465.306	0	0	0	Directa
3	lote	N Despertar	45.000.000	5%	42.750.000	98	436.224	0	0	0	Directa

Características: Lotes ubicados en los barrio colindantes La Unión y nuevo Despertar. planos, forma geométrica regulares, con disponibilidad de servicios públicos y vías pavimentadas.

Para el presente avalúo, el Método de Comparación o de Mercado, parte de la información obtenida de ofertas y transacciones de los lotes de terrenos relacionados en el cuadro anterior, lo cual me determina el comportamiento del valor de m2 de terreno urbanizado, teniendo en cuenta que los inmuebles tienen características similares.

Realizo la estadística con estas ofertas

OFERTA	UBICACIÓN	CELULAR	VR. TERRENO
			M2
1	Barrio N Despertar	Directa	\$ 436.224
2	Barrio La Union	Directa	\$ 465.306
3	Barrio N Despertar	Directa	\$ 436.224
PROMEDIO			\$ 445.918
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 16.791
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7%
LIMITE SUPERIOR			\$ 462.709
LIMITE INFERIOR			\$ 429.127
VALOR ADOPTADO M2			\$ 445.918

Se adopta este valor de \$ 445.918 ya que el lote avaluado esta en un sector con buena demanda de vivienda, y esta sobre la carrera 5 , que es una vía principal pavimentada , hay comercio y está cerca a instituciones educativas importantes.

12.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución IGAC No 620 del 2008, como se encontró ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación directa, se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación indirecta.

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

En este caso específico se utilizó para determinar el valor del m2 de terreno urbanizado.

Valor m2 de terreno urbanizado

ITEM	VALOR M2	FUENTE
Lote Terreno urbanizado	\$ 445.918	Estudio de mercado

12.3 Metodología según resolución 620 del 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Como se trata de un lote urbano mayor a 1000 m2, se debe realizar el avaluó por el método residual y lograr el valor en bruto, teniendo en cuenta que no tiene obras de urbanismo actualmente.

ARTICULO 15

Para la estimación del valor de un terreno en bruto cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula

$$V.T.B = \%AU \frac{\{V_{tu} - C_u\}}{1 + g}$$

CALCULO VALOR M2 DE TERRENO

RESOLUCIÓN 0620 de Septiembre 23 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -

IGAC, Artículo 15.

AREA NETA m2	4.312
AREA DE CESION 20 % SEGÚN P.B.O.T	862.4
AREA DE VIAS INTERNAS (10%)	431.2
AREA DE FAJA MINIMA DE RETIRO OBLIGATORIO LEY 1228/2008	0
AREA UTIL m2	3018.4
PORCENTAJE DE AREA UTIL	70,0

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

V.T.B	Valor terreno bruto	Por m2	
%AU	Porcentaje de Area Util		70%
Vtu	Valor lote urbanizado m2		445.918
g	Ganancia por acción de urbanizar	Utilidad negocio	0,1
Cu	Costo urbanismo		130.000

V.T.B.=	70%	{	$\frac{445.918}{1,1}$	-	130.000	}	=	153.766
---------	-----	---	-----------------------	---	---------	---	---	---------

VALOR ADOPTADO M2 TERRENO EN BRUTO							153.766
---	--	--	--	--	--	--	----------------

OBSERVACIONES: Se estima en \$ 130.000 pesos los costos de urbanismo, teniendo en cuenta que se deben pavimentar las vías internas y externas, acometer el urbanismo del acueducto, alcantarillado, electrificación, sardineles y andenes.

XIII	<p>METODO DE COSTO DE REPOSICION. Es el método utilizado para el avalúo de las construcciones o de las mejoras. Se parte del costo de reposición o reconstrucción, nuevo de la construcción para luego generalmente depreciarlo, y llegar al costo actual(La depreciación se realizo aplicando la tabla de fitto y Corvini).</p>
------	---

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ

Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

Valor comercial de la construcción por el método de costo de Reposición: Vivienda

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	262	950.000
	Vida útil de la vivienda = 80 años	
	Fecha construcción = 1982	
	Edad aproximada =40 años	
	Edad en % de la vida =50 %	
	Estado Clase = 3.0	
	Vida remanente= 40 años	
	Porcentaje de depreciación = 48.81 %	
	Costo de reposición \$/m ² = \$950.000	
	Valor unitario con depreciación \$ /m ² = \$ 486.305	
	Área construida = 262 M2	
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN \$:		\$ 127.411.910

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio de costo de reposición. Según la resolución 620 del 23 de Septiembre del 2008 del IGAC

El valor comercial por m² de construcción con depreciación (Fitto y Corvini) de \$ 486.305 se multiplica por 262 m² arrojando el valor comercial de la construcción de la vivienda que estamos avaluando de \$ 127.411.910

	<p><u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• La casa Lote, está bien ubicada dentro del municipio (parte Norte).• La propiedad es medianera• La propiedad está ubicada sobre vías vehiculares.• La propiedad tienen buen Lote• El lote tiene una buena relación frente- fondo.• La propiedad está ubicada cerca a la Plaza de mercado , polideportivo La Unión y tres colegios.• La propiedad está a seis cuadras del parque.• la propiedad es urbanizable.• Tiene piscina y kiosco para recreación,
13.2	<p><u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• En relación del lote, no tiene obras de urbanismo.

AVALUOS DANIEL GALLEGO SANCHEZ
Inscrito a la Corporación Auto reguladora de Avaluadores ANAV

RESUMEN DE AVALUO

AVALÚO COMERCIAL No.19 del 2022

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA CON LOTE DE BUENA EXTENSION -KIOSCO-PISCINA
---------------------------	--

DIRECCIÓN:	Carrera 5 # 18-45 del Barrio La Unión - Caloto - Cauca
-------------------	--

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
A R E A m² :	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
4.312	153.766	\$ 663.038.992

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	ÁREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
Vivienda de un piso	262	486.305	<u>127.411.910</u>
Piscina y Jacuzzi	189	250.000	<u>47.250.000</u>
Kiosco	96	200.000	<u>19.200.000</u>
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			<u>193.861.910</u>
TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):			856.900.902

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES, NOVECIENTOS MIL, NOVECIENTOS DOS PESOS, MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,



DANIEL GALLEGO SANCHEZ I.A
Avaluador Certificado
Registro- RAA- AVAL-16.675.714

Daniel Gallego Sanchez- Ingeniero Agronomo- Perito Avaluador- cel 312-2669802
316-7067896 E-mail dagasanchez@ gmail .com



RAA - Registro Abierto de Avaluadores

RAA - www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DANIEL GALLEGO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16675714, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16675714.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL GALLEGO SÁNCHEZ 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
06 Abr 2021

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
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

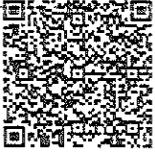
Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



MP de Inscripción 121-2021



Web: www.raa.org.co



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
06 Abr 2021

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
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



RAA de la Asociación de Avaluadores



RAA: www.raa.org.co



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 6 N° 1 - 21, BARRIO PORTAL DEL JORDÁN
Teléfono: 3122669802
Correo Electrónico: dagasanchez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) e Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

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) DANIEL GALLEGO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16675714.

El(la) señor(a) DANIEL GALLEGO SÁNCHEZ 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

b16a0a7b

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 nueve (09) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Conste por el presente documento que entre los suscritos **CARLOS EDUARDO MELO TABORDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.617.017 expedida en Cali (Valle), quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y el señor **DUVALIER IVAN CIFUENTES PAZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.652.439 expedida en Caloto, (Cauca), y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, el cual consignamos en las siguientes cláusulas. **PRIMERO:** EL ARRENDADOR, da a título de arrendamiento al señor **DUVALIER IVAN CIFUENTES PAZ**, el siguiente inmueble de su propiedad: una casa de habitación que consta de una piscina, zonas verdes y un kiosco, con una extensión de 4.200 m², ubicado en el área urbana de este Municipio de Caloto (Cauca), en la carrera 5ª No. 18-41 del Barrio La Unión, y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos; **ORIENTE**, Linda con la carrera 5; **OCCIDENTE**: Linda con Urbanización Nueva Segovia; **NORTE**: Con Urbanización Nueva Segovia y **SUR**: Con el Hogar Infantil Caloto. **SEGUNDO:** Este inmueble fue adquirido mediante compraventa, posesión que viene ejerciendo desde hace diecinueve (19) años de manera quieta, pública, pacífica, y sin interrupción de terceras personas. **TERCERO:** El término de duración del presente contrato es de un (1) año, contados a partir del cinco (05) de junio del año dos mil catorce (2014) y con fecha de vencimiento el cinco (05) de junio del año dos mil quince (2015). **CUARTO:** El canon de arrendamiento mensual es por la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000)**, los cuales se cancelarán los cinco (5) primeros días de cada mes. Al igual presentará al arrendador cada mes el comprobante del pago de los servicios. **QUINTO:** EL ARRENDATARIO: se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato con el fin que él estime conveniente. **SEXTO:** EL ARRENDATARIO, se compromete a mantener el inmueble en un buen estado de conservación como lo ha recibido. De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 523 del Código de Comercio. **SÉPTIMO:** El arrendatario se obliga a realizar las reparaciones necesarias por hecho de él o de sus dependientes. El arrendatario permitirá en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus

representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de interés. **OCTAVO:** El arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato y en el mismo estado en que lo recibe. **NOVENO:** En caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO, dará derecho para anular el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio, ni requerimientos de predios a la Ley, el Arrendatario renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento. **DÉCIMO:** Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado o por mutuo acuerdo entre las partes. El arrendador enviara correspondencia al Arrendatario en el término de duración del contrato, dos (2) meses antes de su vencimiento, modificado su vencimiento y la no prorroga del mismo. **DÉCIMO PRIMERO:** El inmueble cuenta con los servicios de energía, agua y gas domiciliario, que el Arrendatario cancelará, mientras dure el contrato. **DÉCIMO SEGUNDO:** **COMPROMISO:** El arrendatario tiene la primera opción de compra de este inmueble avaluado en **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)**. Para constancia se firma en Caloto, Cauca a los cinco (5) días del mes de junio del año dos mil catorce (2014)



CARLOS EDUARDO MELO TABORDA
C.C. No. 16.617.017 de Cali (Valle)
EL ARRENDADOR



272227 271110 121

DUVALIER IVAN CIFUENTES PAZ
C.C. No. 4.652.439 de Caloto, (Cauca)
ARRENDATARIO

Judas Antonio Motato Castillo
Cra. 5 No. 10-63 edificio Colseguros of. 620 Cali
Correo electrónico: judasantonio2009@hotmail.com
Celular: 3127673303
Abogado

26 de septiembre de 2022.

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CALOTO (CAUCA)

Carrera 5 No. 10-35 PALACIO DE JUSTICIA-TEL. 8258052

J02prmcaloto@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo por obligación de hacer- suscribir documento.
Demandante: SONIA ESPERANZA FAJARDO C.C. No. 25.364.291
Demandado: CARLOS EDUARDO MELO TABORDA. C.C. No. 16.617.017
Radicación: 2022-00126-00

CARLOS EDUARDO MELO TABORDA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16617017, domiciliado y residente en la carrera 84 No. 17-17 Barrio El Ingenio, de la ciudad de Cali, celular No. 315 744 95 15, no manejo correo electrónico, en calidad de demandado en el asunto de la referencia, a usted comedidamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, al abogado **JUDAS ANTONIO MOTATO CASTILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.609.592 expedida en Cali, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 35275 del C.S.J., con domicilio profesional en la carrera 5 No. 10-63 edificio Colseguros, oficina 620 de la ciudad de Cali, correo electrónico: judasantonio2009@hotmail.com, para que me represente en el asunto de la referencia, proceda a notificarse del auto de mandamiento ejecutivo de pago o de obligación de hacer, interponga recurso de reposición o el que haya lugar, conteste la demanda ejecutiva, proponga excepciones previas y de mérito, objete la liquidación del crédito, presente pruebas, demuestre el pago o abonos, establezca el finiquito de la obligación, presente avalúos, interponga nulidades, tutela por vías de hecho de ser necesario y todas los recursos admisibles de ley conforme al artículo 77 del Código General del Proceso.

Igualmente confiero poder especial amplio y suficiente a mi apoderado para que me represente dentro del el proceso ejecutivo hipotecario que cursó en su despacho entre las mismas partes relacionadas en la referencia de este escrito y bajo la radicación No. 2019-00026-00, con todas las facultades tales como notificarse del auto de mandamiento ejecutivo de pago o de obligación de hacer, interponga recurso de reposición o el que haya lugar, conteste la demanda ejecutiva, proponga excepciones previas y de mérito, objete la liquidación del crédito, presente pruebas, demuestre el pago o abonos, establezca el finiquito de la obligación, presente avalúos, interponga nulidades, tutela por vías de hecho de ser necesario y todas los recursos admisibles de ley conforme al artículo 77 del Código General del Proceso.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, transigir, renunciar y todas las demás facultades tendientes al buen desempeño del presente mandato.

Reconozca personería mi apoderado

Del señor Juez, atentamente,


CARLOS EDUARDO MELO TABORDA
C.C. No. 16617017

Acepto


JUDAS ANTONIO MOTATO CASTILLO
C.C. No. 16.609.592 expedida en Cali.
T.P. No. 35275 del C.

Feb
26/09/2022
Hugo Burbano
Hora: 3:20 pm